DOSSIER DE CONSEIL · CONFIDENTIEL · NE SORT PAS EN L'ÉTAT

Le Compte des Deux Baux

32-34 rue Robert Witchitz : ce qui a été payé, ce qui a été construit, ce que le bâtiment a produit — et pourquoi un dossier de sécurité jamais déposé en 2022 a rendu, quatre ans plus tard, toute exploitation économique impossible.

VERSION 02/09/2026 · 05H11 **PRENEURS** ARTISTE FORMATION SAS · E34 SAS **BAILLEUR** SCI M2P WITCHITZ
SOURCES 26 COMPTES QONTO · PV PRÉFECTURE · FACTURES

La thèse, en trois phrases

SI VOUS NE LISEZ QU'UNE PAGE

Un. Le 16 juillet 2022, la brigade des sapeurs-pompiers de Paris demande au propriétaire du site de déposer un dossier d'aménagement pour son garage. Il ne le fait pas. **Deux.** Nous entrons dans les lieux trente mois plus tard, en janvier 2025, et payons plein tarif un bâtiment dont personne ne nous dit qu'il n'a aucune autorisation d'accueillir du public. **Trois.** Le 14 janvier 2026, la préfecture le constate et interdit toute activité recevant du public — et sans cette autorisation, le lieu n'a tout simplement plus de modèle économique.

VERSÉ AU BAILLEUR	INVESTI DANS LE BÂTI	PRODUIT PAR LE BÂTIMENT	SOLDE NET DU SITE
733 050 €	436 644 €	284 751 €	−884 943 €
41 virements, décembre 2024 → juillet 2026, les deux baux.	23 fournisseurs, 144 mouvements bancaires, pièce par pièce.	Encaissements de tiers réels, hors flux intra-groupe.	38 476 € de trésorerie sortie chaque mois pendant 23 mois.

LE RAPPORT

Le bâtiment a coûté **1 169 694 €** — loyers et travaux confondus — et rapporté **284 751 €**. Un pour quatre. Et depuis l'interdiction du 14 janvier 2026, il n'a produit *aucune* recette d'événementiel : pas une seule ligne bancaire en sept mois.

01 Peut-on faire tomber le bail depuis l'origine ?

NULLITÉ POUR DOL — CE QUI TIENT, CE QUI NE TIENT PAS, ET LE GESTE À FAIRE CETTE SEMAINE

La question posée est celle-ci : l'absence d'autorisation d'accueillir du public n'a jamais été portée à la connaissance du preneur, qui ne l'a découverte qu'en août 2026, avec l'opposition de la Mairie. Cela permet-il d'annuler le bail depuis le premier jour ? **La réponse honnête est :**

c'est sérieux et plaidable, ce n'est pas gagné, et cela ne rapporte pas ce qu'on imagine.

Ai-je la preuve du dol ? L'audit, élément par élément

C'est la seule question qui compte avant d'engager quoi que ce soit. Le dol de l'article 1137 se décompose en quatre conditions, et elles ne se prouvent pas de la même façon. **Trois sont établies par une pièce du dossier. La quatrième ne l'est par aucune — elle se déduit.**

LES QUATRE CONDITIONS DU DOL, CONFRONTÉES AUX PIÈCES — BAIL ARTISTE FORMATION

CE QUE LA LOI EXIGE	CE QUE LE DOSSIER CONTIENT	PIÈCE	STATUT
① **L'information existait et il la détenait** art. 1137 al. 2	Avis BSPP n° IVR 348-A-2022-012707 du **16 juillet 2022**, adressé au pétitionnaire, réclamant le dossier d'aménagement. Le procès-verbal du 14/01/2026 constate : « *cette demande n'a pas été suivie d'effet par le pétitionnaire* ». Le pétitionnaire, c'est lui : il a construit l'immeuble, il exploite le garage, il est présent à la visite.	P01 p. 2	Prouvé
② **Elle était déterminante pour l'autre partie** art. 1130 et 1112-1 al. 3	L'article 3 du bail — *rédigé par lui* — énumère formation continue d'adultes, cuisine professionnelle, cantine et réfectoire, conférences, séminaires, masterclasses, festivals, expositions, médiation culturelle. **Aucune de ces activités ne peut s'exercer sans autorisation d'accueillir du public.** Le caractère déterminant n'a pas à être plaidé : il est écrit dans l'objet même du contrat.	P05 p. 2–3	Prouvé
③ **Il ne l'a pas transmise** art. 1112-1 al. 4	Le bail comporte **huit annexes** : permis de construire et plans, diagnostic amiante, état des risques et pollutions, travaux du bailleur, caution, état des lieux, deux RIB. **Pas une ligne sur la sécurité incendie, pas un registre de sécurité, pas un procès-verbal de commission.** Et le bail affirme deux fois l'inverse (art. 1er et art. 3).	P05 p. 14	Prouvé et la charge lui incombe
④ **La dissimulation était *intentionnelle*** art. 1137 al. 2	**Aucune pièce ne le dit.** Il n'existe, à ce jour, aucun écrit où le bailleur envisage la question et choisit de la taire. L'intention se déduit d'un faisceau : trente mois d'inaction sur une demande de l'administration, deux déclarations positives inexactes au contrat, et le mot « *maintien* » choisi ici quand il écrira « *obtention* » six mois plus tard pour la halle.	—	Déduit non documenté

C'est sur la quatrième ligne que se gagne ou se perd l'action. Les trois premières ne se discutent pas.

LE TEXTE QUI DÉPLACE LA CHARGE DE LA PREUVE — ET QUI CHANGE TOUT

L'article 1112-1, alinéa 4 du Code civil dispose : « *Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait,* ***à charge pour cette dernière de prouver qu'elle l'a fournie***. »

Autrement dit : **il n'y a pas à prouver un silence — ce qui serait impossible.** Il suffit de démontrer que l'information était due, c'est-à-dire qu'elle avait « un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat » (alinéa 3). L'article 3 du bail le démontre à lui seul. **À partir de là, c'est au bailleur d'établir qu'il l'a communiquée** — et il ne le pourra pas, puisque le bail dit le contraire et qu'aucune annexe n'en parle.

CE QUE LES ANNEXES RACONTENT, ET QUI EST LE VRAI POINT FORT DU DOSSIER

Il n'a pas oublié de constituer un dossier d'annexes : il en a joint huit. Il a fait établir un **diagnostic technique amiante** complet — cinquante pages, repérage, grilles d'évaluation, schémas — et un **état des risques et pollutions**. Ce sont les deux communications que la loi rend obligatoires à peine de sanction.

Il a donc joint tout ce qui était obligatoire, et rien de ce qui rendait la destination impossible. Ce n'est pas le dossier d'un propriétaire négligent qui n'aurait pas pensé aux diagnostics : c'est celui d'un professionnel qui a assemblé un dossier complet, et dont l'unique lacune porte précisément sur le seul point qui aurait fait renoncer le preneur. Devant un juge, ce contraste vaut mieux qu'un long raisonnement — **c'est ce qui donne son épaisseur au quatrième élément.**

La preuve qu'il savait : où elle se trouve, exactement

C'est la seule chose qui manque, et elle ne se cherche pas au hasard. Il existe **six endroits** où la connaissance du bailleur est nécessairement consignée par écrit — classés ici par ce qu'ils apporteraient et par la difficulté de les obtenir.

LE PLAN DE PREUVE — PAR ORDRE DE PRIORITÉ

#	LA PIÈCE	CE QU'ELLE ÉTABLIRAIT	OÙ · COMMENT
01	**L'arrêté de permis de construire du 15 août 2022**	Quand un permis est accordé pour un bâtiment destiné à recevoir du public sans que l'autorisation de sécurité soit acquise, **l'arrêté porte la prescription que l'ouverture au public est subordonnée à une autorisation complémentaire**. Si elle y figure, il a été informé **par écrit, par l'administration, en août 2022**. Et la notification ne se discute pas : il a ouvert le chantier le 12 octobre 2022 et déclaré l'achèvement le 26 avril 2024 — on ne fait ni l'un ni l'autre sans détenir son permis.	Mairie d'Ivry, service urbanisme. **Consultation sur place, le jeudi matin.** Gratuit, immédiat.
02	**L'avis BSPP du 16 juillet 2022 et sa notification**	Le permis a été déposé le 15 avril 2022 et accordé le 15 août. **L'avis des pompiers tombe au milieu de cette instruction** — c'est la consultation normale du service de sécurité incendie sur un dossier de permis. Il est donc vraisemblablement *une pièce du dossier de permis*, et non un courrier isolé. Son contenu, plus la preuve de sa notification, suffisent.	Même dossier, même consultation. À défaut : préfecture du Val-de-Marne, SIDPC.
03	**La déclaration d'achèvement du 26 avril 2024**	Huit mois avant la signature du bail. Déclarer un ouvrage achevé et conforme, pour un bâtiment qui ne peut pas recevoir de public, **date la connaissance à une période où le bail était déjà en préparation**. Les attestations qui l'accompagnent diront ce qui a été certifié, et par qui.	Mairie d'Ivry. Même demande.
04	**La notice de sécurité déposée le 22 mai 2026**	Elle renvoie elle-même « *au PC initial déposé en 2022* ». **C'est le bailleur qui rattache, de sa propre plume, le dossier de sécurité de 2026 au permis de 2022.** Il reconnaît donc que la question est ouverte depuis 2022 — et le bail est signé entre les deux.	Citée dans l'avis SCDS. **Récupérer la notice elle-même.**
05	**Le dossier de l'architecte SYVIL**	Syvil Architectures a rédigé la notice de sécurité et la note descriptive des travaux 2021-2024. **Aucun architecte ne conduit une restructuration de 5 903 m² destinée à recevoir du public sans traiter la question de l'autorisation par écrit** — comptes rendus de chantier, notes, courriels. C'est le gisement le plus riche du dossier.	Hors portée amiable. Mesure d'instruction, ou production spontanée.
06	**Le suivi de la commission depuis 2022**	Le procès-verbal du 14 janvier 2026 rappelle l'avis de 2022 : la sous-commission tient donc **un dossier suivi sur cette adresse depuis quatre ans**. Relances, visites, correspondances — tout y figure.	Préfecture 94, SIDPC. Demande écrite, puis CADA.

Les quatre premières lignes sont au même endroit : **le dossier de permis, au service de l'urbanisme d'Ivry.** Une consultation d'une heure, un jeudi matin, peut décider de tout le dossier.

MAIS CETTE PREUVE N'EST INDISPENSABLE QU'À LA VOIE LA PLUS DURE

Prouver qu'il savait sert à établir **le dol** — donc la nullité et la restitution rétroactive. C'est la voie la plus spectaculaire, la plus longue, et la moins rentable. **Deux autres voies n'exigent aucune preuve de connaissance.**

La première est procédurale. L'article 1112-1, alinéa 4 du Code civil met la charge sur le débiteur de l'information : il lui appartient d'établir *qu'il l'a fournie*. On n'a donc pas à prouver un silence — seulement que l'information était due, ce que l'article 3 du bail fait à lui seul.

La seconde est de fond, et c'est la plus solide du dossier. L'article 1719 du Code civil oblige le bailleur à délivrer des locaux permettant l'usage convenu et à en faire jouir paisiblement le preneur. **C'est une obligation de résultat : ni faute, ni intention, ni connaissance n'ont à être démontrées.** Il suffit de constater que les locaux ne peuvent pas légalement accueillir la destination écrite à l'article 3 — ce que trois documents administratifs établissent déjà. Cette voie ouvre la réduction du loyer, les dommages-intérêts et la résiliation aux torts du bailleur, **sans jamais avoir à entrer dans sa tête**.

Autrement dit : la preuve qu'il savait ne fait pas le dossier — elle décide de la voie qu'on choisit. Le dossier tient déjà sans elle.

⚠️ CORRECTION — LA SOLVABILITÉ DU BAILLEUR N'EST PAS CELLE DE LA SCI

Une analyse antérieure de ce dossier retenait qu'un jugement contre une SCI au capital de 1 000 € ne vaudrait pas grand-chose. **C'est inexact, et il faut le corriger : M2P Witchitz est une société civile.**

Le registre du commerce désigne ses deux associés comme **« associés indéfiniment responsables »**. C'est l'article 1857 du Code civil : à l'égard des tiers, les associés d'une société civile **répondent indéfiniment des dettes sociales, à proportion de leur part dans le capital**. Le capital social ne plafonne donc rien.

Ces deux associés sont deux sociétés holding, **MANNES UND KINDER** (Pierre Mannes) et **V2R77** (Philippe Mannes), constituées le même jour, le 12 avril 2021. **Elles détiennent ensemble sept sociétés civiles immobilières**, dont trois créées en 1984, 1991 et 2003.

Deux réserves. L'article 1858 impose d'avoir **préalablement et vainement poursuivi la société** avant d'atteindre les associés — c'est une étape, pas un obstacle. Et la responsabilité est **proportionnelle aux parts, non solidaire** : chaque holding pour sa quote-part.

LE GROUPE DU BAILLEUR — REGISTRE NATIONAL DES ENTREPRISES — RELEVÉ AU 2 SEPTEMBRE 2026

SOCIÉTÉ	SIREN	CRÉÉE	SIÈGE	RÔLE
MANNES UND KINDER	898 345 285	12/04/2021	Fontenay-sous-Bois	Holding — président **Pierre Mannes**
V2R77	898 384 524	12/04/2021	Suresnes	Holding — président **Philippe Mannes**
SCI DAVOUST PASTEUR	328 862 941	10/01/1984	Pantin	Immobilier locatif
M2P VILLIERS	381 961 879	01/05/1991	Montreuil	Immobilier locatif
M2P LYON	445 192 735	27/01/2003	Fontenay-sous-Bois	Immobilier locatif
M2P BORDEAUX	523 256 782	01/06/2010	Suresnes	Immobilier locatif
M2P MONTREUIL	827 903 337	06/02/2017	Pantin	Immobilier locatif
M2P WITCHITZ	**898 911 490**	**22/04/2021**	**Montreuil**	**Notre bailleur**
B2P LA TESTE	993 679 471	05/11/2025	Montreuil	Immobilier locatif
M2P IMMO	899 827 802	17/05/2021	Montreuil	Gestion et conseil

Les deux holdings sont associées indéfiniment responsables de chacune des sociétés civiles listées. **M2P Witchitz a été constituée le 22 avril 2021, dix jours après les holdings** — puis le permis a été déposé onze mois plus tard, et l'immeuble commercialisé trois ans après. La société n'a jamais eu qu'un seul objet. À côté, la branche d'exploitation — le garage Mannes d'Ivry, MANNESPIECES (1985), M W IVRY (2008) — partage le même siège à Montreuil.

« JE N'AURAIS JAMAIS SIGNÉ EN CES TERMES » — C'EST LA BONNE FORMULATION, ET C'EST LA PLUS SOLIDE

L'article 1130 vise deux situations : celle où la partie « *n'aurait pas contracté* », et celle où elle « *aurait contracté à des conditions substantiellement différentes* ». **La seconde est bien plus facile à faire admettre que la première**, parce qu'elle ne demande pas au juge de croire à une renonciation totale, seulement de constater qu'un preneur informé aurait exigé une franchise couvrant l'indisponibilité, un loyer progressif et une clause de sortie à date.

Et elle ouvre une voie que la nullité n'ouvre pas : **on peut obtenir des dommages-intérêts sans anéantir le bail.** C'est ce qu'on appelle le *dol incident* — celui qui n'a pas empêché de contracter mais a fait contracter à de moins bonnes conditions : il se sanctionne par une réparation, non par l'annulation. Et l'article 1178, alinéa 4 du Code civil confirme que la réparation du dommage se demande « *indépendamment de l'annulation du contrat* ». On garde le lieu, le fonds et le droit au renouvellement, et on fait payer l'écart entre le bail signé et le bail qu'on aurait signé informé. **Sur ce dossier, c'est probablement la demande la plus rentable et la plus tenable.**

ET L'ARGUMENT QUI RÉPOND AU SIEN : TOUTES LES DÉCISIONS DÉPENDAIENT DE LUI

Le bailleur opposera que le preneur a pris à sa charge « *le maintien de toutes les autorisations administratives, de sécurité ou autre* ». Trois réponses, dans cet ordre.

Un. On ne maintient pas ce qui n'existe pas. Le mot présuppose une autorisation en vigueur — et il n'y en a jamais eu.

Deux. Le même rédacteur écrira six mois plus tard, pour la halle, « *l'obtention* ». Il sait donc parfaitement distinguer les deux, et il a choisi « maintien » pour ce bail-ci.

Trois, et c'est le plus fort. Au titre de l'article GN 2, l'autorisation ne peut être délivrée qu'à l'établissement entier. Le dossier est unique, le pétitionnaire est unique — **et c'est lui**. Le preneur ne pouvait ni le déposer, ni le compléter, ni en obtenir la levée. Le seul moyen de dissocier son lot — l'isolement coupe-feu — relève du gros œuvre, donc de la charge du bailleur. **Une obligation dont l'exécution dépend entièrement de la volonté du créancier ne peut pas être opposée au débiteur.**

Le caractère déterminant : il était impossible de faire un choix éclairé

C'est la condition que pose l'**article 1130 du Code civil** : le dol vicie le consentement lorsque, sans lui, la partie « *n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes* ». Ici, la démonstration ne tient pas à une appréciation subjective — elle se fait avec des durées et des montants.

CE QUI A ÉTÉ SIGNÉ, ET CE QUI ÉTAIT SU D'UN SEUL CÔTÉ

CE QUE LE PRENEUR A SIGNÉ LE 20/12/2024	CE QUE LE BAILLEUR SAVAIT, ET N'A PAS DIT
Un bail de **neuf ans fermes**, sans faculté de congé triennal — l'engagement le plus rigide qui existe en matière commerciale.	Qu'un dossier de sécurité était réclamé depuis **vingt-neuf mois** et n'avait pas été déposé.
252 600 € HT par an, soit un engagement résiduel d'environ 2,4 M€ sur la durée.	Que sans ce dossier, l'accueil de public — destination principale de l'article 3 — était juridiquement impossible.
Une destination centrée sur la **formation continue d'adultes**, les conférences, séminaires, masterclasses, festivals et expositions.	Que la régularisation d'un ERP de 1re catégorie demande **dix-huit à trente-et-un mois** — et qu'elle dépendait de lui seul, pétitionnaire du dossier de groupement.

LE RAISONNEMENT, EN UNE PHRASE

Informé, le preneur aurait su qu'entre **deux et trois des neuf années fermes** — dans la meilleure hypothèse, et sous réserve que le bailleur dépose enfin son dossier — les locaux ne pourraient pas recevoir de public. **Personne ne signe un bail de neuf ans fermes à 252 600 € par an en sachant cela**, et personne n'y engage ensuite 436 644 € de travaux. Au minimum, il aurait contracté à des conditions substantiellement différentes : franchise couvrant la période d'indisponibilité, loyer progressif, clause de sortie si l'autorisation n'était pas obtenue à date.

C'est précisément ce que l'article 1130 sanctionne. **Le preneur n'a pas fait un mauvais choix : il n'a pas été mis en situation de choisir.** Et il ne pouvait pas le découvrir seul — le bail affirmait le contraire, et l'annexe 4, « Travaux effectués par le Bailleur », qui aurait décrit l'état réel du dossier, n'a jamais été jointe.

Ce qui n'a jamais été dit — la chronologie de la non-information

DATE	CE QUI EXISTAIT	CE QUI A ÉTÉ DIT AU PRENEUR
16/07/2022	Avis BSPP n° IVR 348 : un dossier d'aménagement est réclamé au pétitionnaire. Il ne sera pas déposé.	Rien.
19–20/12/2024	**Vingt-neuf mois plus tard**, signature d'un bail de neuf ans fermes. La demande de 2022 est toujours sans suite.	Le bail affirme l'inverse, deux fois : « les Locaux sont conformes à la réglementation qui leur est applicable » (art. 1er) et « la destination urbanistique permet au Preneur d'exercer ces activités » (art. 3).
Annexes	L'annexe 4, « **Travaux effectués par le Bailleur** », devait décrire ce qui avait été fait et ce qui restait à faire.	**Elle n'est pas jointe au bail signé.** L'annexe 6, l'état des lieux d'entrée, non plus.
02/01/2025	Prise de possession. 252 600 € HT de loyer annuel engagés, 436 644 € investis dans le bâtiment dans les vingt mois qui suivent.	Rien.
14/01/2026	Visite de la sous-commission. **Le propriétaire est présent**, nommé en page 1 du procès-verbal.	Rien ce jour-là.
27/01/2026	Le procès-verbal est transmis au preneur — par le propriétaire lui-même. Il est adressé à « Entrepôt EUREKA 34 » et sa mention de 2022 vise *le garage automobile*.	Rien n'y indique que les locaux d'Artiste Formation seraient sans autorisation. Une demande d'aménager est déposée le 22 mai : la régularisation paraît en cours.
17/08/2026	**Opposition de la Mairie.** Le dossier est refusé, le groupement entier est bloqué, l'interdiction devient durable. Transmise au preneur le 28 août.	**C'est là que la situation est découverte.** Le dernier versement au bailleur datait du 31 juillet — dix-sept jours plus tôt.

C'est cette ligne du procès-verbal, relue à la lumière de l'opposition d'août, qui a révélé le fait : « *L'avis BSPP précité demandait que soit transmis un dossier d'aménagement concernant le garage automobile.* ***Cette demande n'a pas été suivie d'effet par le pétitionnaire.*** »

Le lien de causalité : ce bail seul fait basculer l'entreprise

Le préjudice n'est pas une appréciation. Il se lit sur deux exercices consécutifs, dans les mouvements bancaires d'Artiste Formation, et il donne deux fois le même résultat.

RÉSULTAT DE TRÉSORERIE D'ARTISTE FORMATION, AVEC ET SANS LE LOYER D'IVRY — € · RELEVÉS QONTO

PÉRIODE	ENCAISSÉ	DÉCAISSÉ	SOLDE RÉEL	SOLDE SANS LE LOYER D'IVRY
Année 2025 — 12 mois	4 917 102	5 125 101	**−207 999** **−17 333 €/mois**	**+137 401** **+11 450 €/mois**
Février → juillet 2026 — 6 mois	749 012	826 413	**−77 401** **−12 900 €/mois**	**+65 099** **+10 850 €/mois**

Sur les deux périodes, le même basculement : **l'activité de formation est excédentaire d'environ 11 000 € par mois, et ce bail seul la fait passer à un déficit de 13 000 à 17 000 € par mois.** Ce n'est pas le marché de la formation qui a mis l'entreprise en difficulté, ni la gestion : c'est cette charge, contractée sur la foi d'une conformité qui n'existait pas.

CE QUE LE LIEN DE CAUSALITÉ AJOUTE À L'ACTION

La nullité n'exclut pas les dommages-intérêts : la victime d'un dol peut demander la nullité *et* la réparation du préjudice qu'elle a subi. Ici, le préjudice ne se limite donc pas aux restitutions — il inclut la perte d'exploitation causée par une charge que le preneur n'aurait jamais assumée s'il avait su. **À chiffrer avec l'expert-comptable et à faire valider par l'avocat**, mais l'ordre de grandeur est celui du tableau ci-dessus, sur vingt mois.

⚠ **LE MOT JUSTE — NE JAMAIS ÉCRIRE « FRAUDE » NI « ESCROQUERIE »**

Le mot qui vient naturellement est « frauduleux ». **Il ne faut pas l'écrire.** « Fraude », « escroquerie », « manœuvres frauduleuses » sont du vocabulaire pénal : l'escroquerie de l'article 313-1 du Code pénal est punie de cinq ans d'emprisonnement et 375 000 € d'amende. Porter cette qualification par écrit, hors d'une plainte fondée, expose à la **dénonciation calomniaire** — et retourne instantanément le dossier contre celui qui l'écrit.

Le terme civil exact est **le dol**. Il suffit largement : il ouvre la nullité du contrat, la restitution, et les dommages-intérêts. Il n'expose à rien. **Dans tout écrit, s'en tenir aux faits** — « cette information ne nous a pas été communiquée, et le bail affirme l'inverse » — et laisser la qualification à l'avocat.

Ce qui tient — et c'est plus fort qu'une simple réticence

L'article 1137 du Code civil connaît deux formes de dol : le mensonge, et la dissimulation intentionnelle d'une information qu'on sait déterminante pour l'autre partie. **Ici, ce n'est pas un silence : ce sont deux affirmations positives inexactes, écrites au bail.**

- **Article 1er, page 2 :** « *le Bailleur déclare de son côté que les Locaux sont conformes à la réglementation qui leur est applicable* ».
- **Article 3, page 3 :** « *le Bailleur déclare que la destination urbanistique permet au Preneur d'exercer ces activités* » — activités qui incluent expressément conférences, séminaires, masterclasses, festivals, expositions et formation.

Au 20 décembre 2024, un dossier de sécurité était réclamé depuis le **16 juillet 2022** et n'avait pas été déposé. **Le bailleur en est le pétitionnaire : il le savait nécessairement.** Et le caractère déterminant ne se discute pas — l'accueil de public est la destination principale écrite à l'article 3.

L'ARTICLE QUI NEUTRALISE LA PRINCIPALE DÉFENSE ADVERSE

Le bailleur plaidera qu'un professionnel qui loue 1 620 m² sur neuf ans fermes devait vérifier lui-même le classement du bâtiment. C'est l'argument de l'erreur inexcusable, et il porte — **sauf en cas de dol**. L'article 1139 du Code civil dispose que « **l'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable** ». Celui qui a trompé ne peut pas reprocher à sa victime d'avoir été crédule. **C'est pourquoi il faut plaider l'affirmation inexacte de l'article 1er, et non le simple silence :** une déclaration mensongère établit le dol bien plus sûrement qu'une réticence.

La prescription n'est pas un obstacle. Le délai de cinq ans court du jour où le dol est découvert — soit le 17 août 2026 : l'action est ouverte jusqu'en août 2031.

LA DATE DE DÉCOUVERTE : LE 17 AOÛT 2026, PAS LE 27 JANVIER

C'est une date décisive, et il faut la fixer avec soin. Le procès-verbal transmis le 27 janvier 2026 est adressé à « *Entrepôt EUREKA 34* », porte sur la halle, et sa mention de l'avis de 2022 vise « *un dossier d'aménagement concernant* ***le garage automobile*** ». **Il n'énonce nulle part que les locaux d'Artiste Formation seraient dépourvus d'autorisation.** Et entre janvier et août, une demande d'aménager est déposée le 22 mai : tout indiquait une régularisation en cours.

C'est **l'opposition de la Mairie du 17 août 2026**, transmise le 28 août, qui établit que le dossier est refusé, que le groupement entier est bloqué et que l'interdiction est durable. **C'est là que la situation est découverte.**

Position de repli si un juge retenait janvier : la prescription courrait alors de janvier 2026 — l'action reste ouverte jusqu'en 2031 — et la confirmation ne pourrait porter que sur les règlements de février à juillet, sur lesquels joue l'argument du paiement contraint par la clause résolutoire.

Le risque de confirmation tacite — et pourquoi il est aujourd'hui neutralisé

ARTICLE 1182 DU CODE CIVIL

« *L'exécution volontaire du contrat,* ***en connaissance de la cause de nullité****, vaut confirmation.* » Et la confirmation emporte renonciation à l'action. La jurisprudence est sévère : la Cour de cassation a retenu la confirmation tacite d'une cession annulable pour dol à partir du seul fait, pour la victime, d'avoir désigné un arbitre.

Mais le texte exige la connaissance de la cause de nullité — et les relevés bancaires sont formels : le dernier versement au bailleur date du 31 juillet 2026, dix-sept jours avant l'opposition du 17 août. Artiste Formation a versé 28 500 € le 31/07, E34 11 500 € le 03/07, et **plus rien depuis**. Aucun paiement n'a donc été fait en connaissance de la cause de nullité : **l'argument de confirmation tombe.**

🔴 **CE QUI PEUT LE FAIRE RENAÎTRE, CETTE SEMAINE**

La **facture n° 28/2026 du 1er septembre 2026 — 33 360 € TTC** — est la première échéance postérieure à la découverte. **Si elle est réglée sans réserve, elle devient le premier acte d'exécution volontaire en connaissance du vice**, et rouvre en grand l'argument de confirmation.

Le geste, avant ce règlement : une lettre recommandée d'une phrase — les règlements sont effectués *sous réserve expresse de tous droits et ne valent pas confirmation au sens de l'article 1182 du Code civil*. Elle ne déclenche rien, elle coûte un timbre, et elle préserve une action qui vaut plusieurs centaines de milliers d'euros. **C'est le geste le plus urgent et le plus rentable de tout le dossier.**

⚠️ Et toujours : **payer sous réserve, jamais cesser de payer.** La clause résolutoire reste intacte.

SUR LE BAIL ARTISTE FORMATION, LA POSITION EST PROPRE

Il faut tenir les deux baux rigoureusement séparés, parce que le bailleur aura intérêt à les confondre. **La soirée du 31 décembre 2025 s'est tenue dans la halle, au n° 34, sur le bail d'E34.** Le bail d'Artiste Formation porte sur le bâtiment R0-R1-R2-R3 au n° 32 — salles de formation, bureaux, cuisine pédagogique — et **aucun événement n'y a jamais été organisé**.

Artiste Formation n'a fait, dans ses locaux, que ce que l'article 3 du bail l'autorisait expressément à faire : de la formation continue d'adultes. Elle l'a fait dans des locaux dont **le bailleur avait déclaré par écrit qu'ils étaient « conformes à la réglementation qui leur est applicable »**. Il n'y a donc, de son côté, ni exploitation irrégulière assumée, ni négligence à opposer — seulement une activité conforme à la destination convenue, exercée sur la foi d'une déclaration inexacte.

C'est ce qui fait que l'action en nullité est nettement plus forte sur le bail d'Artiste Formation que sur celui de la halle, où le preneur avait contractuellement la charge d'obtenir les autorisations et où l'événement litigieux a eu lieu.

Les deux autres obstacles, à connaître avant de s'engager

- **Le procès-verbal vise « un dossier d'aménagement concernant le garage automobile ».** Un juge peut lire que l'avis de 2022 ne portait pas sur les locaux loués. La chaîne qui relie les deux — article GN 2, groupement unique, blocage de l'ensemble — est exacte, mais elle est technique : **elle se démontre, elle ne se lit pas.** Il faudra une note du préventionniste.
- **La soirée du 31 décembre 2025 sera opposée — mais elle ne concerne pas le bail Artiste Formation.** Elle s'est tenue *dans la halle*, au n° 34, sur le bail d'E34. Le bail d'Artiste Formation porte sur le bâtiment R0-R1-R2-R3 au n° 32 : salles de formation, bureaux, cuisine pédagogique. **Aucun événement n'y a été organisé.** Artiste Formation n'y a reçu du public que dans le cours normal de son activité de formation — c'est-à-dire exactement la destination écrite à l'article 3, et celle dont le bailleur a déclaré la conformité. Sur ce bail, l'argument adverse n'a pas de prise.

Et pour la halle, l'angle ne fonctionne pas : le bail Eureka met expressément l'*obtention* des autorisations à la charge du preneur, et ne comporte aucune déclaration de conformité. Là, le moyen n'est pas la nullité mais **l'impossibilité matérielle d'exécuter** — douze mois de bail pour une procédure de dix-huit à trente-et-un mois, sur un dossier indivisible dont le preneur n'est pas pétitionnaire.

Ce que la nullité rapporterait réellement

C'est ici qu'il faut être précis, parce que l'écart avec l'intuition est considérable. La nullité est rétroactive : chacun restitue ce qu'il a reçu. Mais l'**article 1352-8** dispose que la jouissance d'un bien se restitue *en valeur* — autrement dit, une indemnité d'occupation vient en déduction des loyers rendus.

RESTITUTIONS — CE QUI EST DEMANDÉ, CE QUI EST ATTEIGNABLE — € · BAIL ARTISTE FORMATION

POSTE	DEMANDÉ	ATTEIGNABLE	POURQUOI
Loyers, charges et taxes versés	516 400	≈ 107 000	L'indemnité d'occupation vient en déduction : 12,5 mois de jouissance normale valorisés à 130 €/m²/an, 7,5 mois sous interdiction à valeur réduite, plus les charges et la taxe foncière réelles. **On ne récupère que le trop-payé, pas le loyer.**
Travaux	436 644	258 182 à 315 175	Seule la part **fixée au bâtiment** se restitue : le contrat annulé, la clause d'accession tombe et l'enrichissement est sans cause. Le démontable s'emporte, les frais d'entrée sont perdus.
Dépôt de garantie	63 150	63 150	Intégralement restituable.
Ensemble	**1 016 194**	**428 000 à 485 000**	

Ces montants sont des ordres de grandeur destinés à cadrer la discussion, pas une évaluation d'expert : le taux retenu pour l'indemnité d'occupation et la valorisation de la période d'interdiction seront discutés. **À faire valider par l'avocat avant tout usage.**

Peut-on demander plus ? Oui — mais pas dans les loyers

La question mérite d'être posée précisément, parce que la marge existe, et elle n'est pas là où l'intuition la place.

Premier levier : écraser l'indemnité d'occupation. Ce qui se restitue, ce n'est pas le loyer — c'est l'écart entre ce qui a été payé et ce que la jouissance valait réellement. Donc *plus on démontre que la jouissance valait peu, plus la restitution monte.*

CE QU'ON PLAIDE SUR LA VALEUR DE JOUISSANCE	RESTITUTION SUR LES LOYERS
130 €/m²/an, période d'interdiction valorisée à 50 % — hypothèse prudente	106 997 €
130 €/m²/an, période d'interdiction valorisée à **zéro** — la destination y était impossible	185 972 €
100 €/m²/an, interdiction à zéro — valeur d'un volume brut, sans fluides, à dalle verrouillée	**246 722 €**

La barrière sanitaire de la dalle, l'absence de fluides et l'absence d'autorisation soutiennent la ligne du bas. C'est la démonstration du prix, en section 12, qui sert directement ici.

Deuxième levier, et c'est le plus gros : les dommages-intérêts. La nullité ne les exclut pas — la victime d'un dol peut demander l'anéantissement du contrat *et* la réparation de son préjudice.

MANQUE À GAGNER LES 2 L

600 000 €

40 dates × 15 000 €, exécution attestée par 50 600 € encaissés.

PERTE D'EXPLOITATION

220 000 €

20 mois × ≈ 11 000 €/mois de résultat détruit, établi sur deux exercices.

TVA NON RÉCUPÉRABLE

105 à 141 k€

Coût sec pour un redevable partiel.

FRAIS D'ENTRÉE PERDUS

52 393 €

Honoraires d'agence, AMO, architecte, sécurité halle.

Troisième levier, plus technique : réclamer les travaux à leur **coût** — 315 175 € — plutôt qu'à leur valeur nette comptable de 258 182 €, soit 56 993 € de plus ; et les **intérêts de l'article 1352-7**, qui sont dus depuis chaque paiement, et non depuis la demande, lorsque celui qui a reçu était de mauvaise foi.

LES DEUX BORNES DE CE QUI EST PLAIDABLE

Position basse — restitutions seules, hypothèses prudentes	**≈ 428 000 €**
Position haute — restitutions maximisées + dommages-intérêts	**≈ 1 600 000 €**
Demande effectivement posée sur la table	**189 450 €**

ALORS POURQUOI NE PAS DEMANDER 1,6 MILLION ?

Une. Une demande de cette taille n'est pas crue. Elle fait basculer immédiatement en contentieux : trois à cinq ans de procédure, avec expertises.

Deux. Le temps joue contre nous, pas contre lui. Pendant toute la procédure, il faut continuer de payer 33 360 € par mois sous clause résolutoire. Il encaisse pendant qu'on plaide — et la trésorerie qui manque est de notre côté.

Trois, et c'est la vraie raison : la solvabilité du débiteur plafonne la valeur de tout jugement. La SCI M2P Witchitz a un capital de 1 000 € non libéré, un prix de revient d'environ 17,7 M€ pour un actif que le marché valorise 10 à 14 M€, et un service de la dette estimé entre 0,95 et 1,2 M€ par an face à 0,65 à 0,89 M€ de loyers potentiels. **Un jugement de 1,6 M€ contre une structure qui ne s'autofinance pas ne vaut pas 1,6 M€ : il vaut ce qu'on parvient à en recouvrer.** Neuf mois de franchise, eux, s'obtiennent d'un trait de plume et se constatent immédiatement en trésorerie.

La stratégie qui en découle : chiffrer haut dans le dossier, demander bas sur la table. C'est l'écart entre les deux qui rend la demande modeste acceptable — et c'est pour cela que ce chiffrage a sa place ici, dans le dossier de conseil, et nulle part ailleurs.

LA CONCLUSION OPÉRATIONNELLE : LA NULLITÉ EST UN LEVIER, PAS UN BUT

Sa valeur en négociation dépasse de loin son issue judiciaire. Elle place en face une rétroactivité totale, une procédure de plusieurs années et un risque chiffré à près d'un demi-million — **alors que la demande posée sur la table est de neuf mois de franchise, soit 189 450 €**. Un bailleur correctement conseillé préférera toujours la seconde.

Donc : la nommer, ne pas l'engager. Une phrase sobre dans le document de négociation — le fait n'a pas été porté à notre connaissance, le bail affirme l'inverse, nous préférons l'accord — pèse plus lourd qu'une assignation. Et le jour où l'accord échoue, l'action reste ouverte jusqu'en 2031, à condition d'avoir posé la réserve.

02 L'origine : le 16 juillet 2022

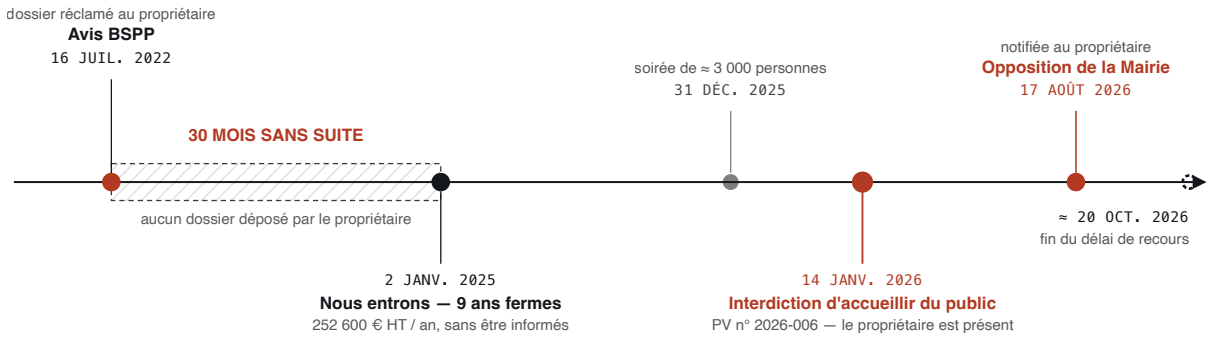
UNE DEMANDE DE L'ADMINISTRATION, RESTÉE SANS RÉPONSE PENDANT TRENTE MOIS

Tout le dossier tient dans une phrase du procès-verbal de la préfecture du Val-de-Marne, page 2 :

PROCÈS-VERBAL N° 2026-006, 14 JANVIER 2026

« 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.** »

Le pétitionnaire, c'est le propriétaire du site — celui qui exploite le garage Mercedes à cette adresse. Pas nous. La demande date du **16 juillet 2022**. Nous signons le bail le 20 décembre 2024 et entrons dans les lieux le 2 janvier 2025 : **trente mois plus tard**, sans que rien n'ait été déposé, et sans que rien ne nous soit dit.



Chronologie non proportionnelle avant janvier 2025 : la zone hachurée compresse trente mois pendant lesquels aucun dossier n'est déposé. Ces trente mois sont l'origine du dossier — pas la soirée du 31 décembre, qui n'a fait que révéler une situation déjà constituée depuis 2022.

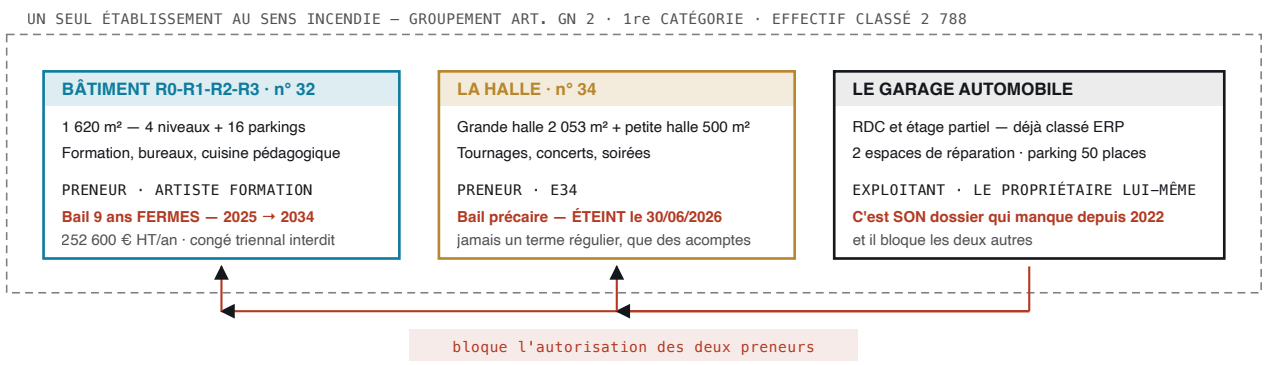
CE QUE CETTE PIÈCE ÉTABLIT — ET CE QU'ELLE N'ÉTABLIT PAS

Elle établit que l'obligation de déposer un dossier de sécurité pesait sur le propriétaire depuis juillet 2022, qu'il ne l'a pas exécutée, et que c'est la préfecture elle-même qui le constate. **Elle n'établit pas** que nous soyons sans reproche : la même page mentionne un rapport de la police du 7 janvier 2026 sur une soirée d'environ 3 000 personnes tenue dans la halle la nuit du 31 décembre. Cette soirée est le déclencheur du contrôle — mais elle s'est tenue **dans la halle**, sur le bail d'E34, et non dans les locaux d'Artiste Formation. Le dossier doit être plaidé sur l'antériorité de 2022, en tenant les deux baux séparés : sur le bail d'Artiste Formation, il n'y a aucun événement à justifier.

03 Un bâtiment, deux baux, deux régimes

CE QUI EST SIGNÉ, CE QUI A ÉTÉ PAYÉ

Le site est loué en deux morceaux, par deux sociétés différentes, sous deux régimes qui n'ont rien à voir. C'est le premier fait à comprendre : il explique les imputations croisées, et c'est le bailleur qui l'a organisé ainsi.



Les trois occupants ne forment qu'un seul établissement au regard de la sécurité incendie : l'article GN 2 du règlement impose de traiter en bloc des bâtiments attenants. C'est ce qui fait que le dossier manquant du garage empêche l'autorisation du bâtiment R0-R1-R2-R3 et de la halle — et c'est aussi ce qui impose la 1re catégorie, avec un effectif classé de 2 788 personnes.

LES DEUX BAUX AU 31 JUILLET 2026 — € · RELEVÉS BANCAIRES QONTO

	BAIL 1 — ARTISTE FORMATION	BAIL 2 — E34
Régime	**9 ans fermes**, 02/01/2025 → 01/01/2034. Congé triennal *interdit au preneur*, conservé par le bailleur.	**Bail précaire**, éteint le 30/06/2026, jamais renouvelé.
Loyer contractuel	252 600 € HT/an, trimestriel d'avance · révision ILAT au 01/01/2028	Aucun terme régulier n'a jamais été appelé ni payé
Appel mensuel	27 800 € HT / **33 360 € TTC** loyer 21 050 + charges 2 700 + taxes 4 050 + TVA 5 560	—
Dépôt de garantie	63 150 € versés le 23/12/2024	néant
Caution solidaire	EVEIL GROUP SAS — **pas César à titre personnel**	néant
Versements 2024	63 150 dépôt	—
Versements 2025	345 400 15 virements	47 500 5 virements
Versements 2026 au 31/07	171 000 10 virements	106 000 10 virements
Total versé	**579 550 €**	**153 500 €**
Ensemble	**733 050 € en 41 virements** sur 23 mois	

L'écart entre 29 021 € et 27 800 € — d'où il vient exactement

Deux chiffres circulent pour le même bail, et il faut les tenir séparés : **ce que le bail prévoit** et **ce qui est appelé sur la quittance**. Les deux sont justes ; c'est leur différence qui doit être comprise.

LE CONTRACTUEL — BAIL ARTISTE FORMATION, ARTICLES 5 ET 7 — € HT · 1 620 M²

POSTE	CE QUE DIT LE BAIL	PAR MOIS	PAR AN
Loyer principal	**Art. 5** — « un loyer principal annuel de deux cent cinquante-deux mille six cents euros HT »	21 050	252 600
Provision pour taxes	**Art. 7** — « une provision mensuelle pour taxes sera demandée à hauteur de **30 euros/m²/an** »	4 050	48 600
Provision pour charges	**Art. 7** — « une provision mensuelle pour charges sera demandée à hauteur de **20 euros/m²/an** »	2 700	32 400
Parkings	**Art. 7** — « les places de parking sont facturées **600 euros HT HC / an / unité**. Le preneur a fait la demande de 16 places »	800	9 600
Honoraires de gestion	**Art. 7** — « des honoraires de gestion locative seront facturés à hauteur de **2 % du loyer annuel** hors taxes hors charges »	421	5 052
Total contractuel		**29 021**	**348 252**
Réellement appelé sur quittance	Loyer + taxes + charges seulement — les 27 factures le confirment, de la n° 04/2025 à la n° 28/2026	27 800	333 600
Écart		**1 221**	**14 652**

LES 1 221 € PAR MOIS SE DÉCOMPOSENT EN DEUX POSTES TRÈS DIFFÉRENTS

800 €/mois de parkings — 9 600 €/an — ne sont jamais appelés. Ni sur la quittance, ni dans la régularisation annuelle. C'est aujourd'hui en notre faveur, mais c'est une **créance latente** : le bailleur peut les réclamer rétroactivement dans la limite de la prescription quinquennale, soit environ **16 000 €** pour la période écoulée. À intégrer dans le solde d'une négociation, jamais à mettre en avant.

421 €/mois d'honoraires de gestion — 5 052 €/an — sont bien appelés, mais par un autre canal. Ils n'apparaissent pas sur la quittance mensuelle : ils sont facturés *une fois par an, dans la régularisation de charges*. C'est la ligne « `Cabinet comptable — frais de gestion — 2 % loyer annuel` » du tableau récapitulatif 2025, pour un montant de **5 052 €** — soit exactement 2 % de 252 600 €. Il n'y a donc pas de mystère comptable : le poste existe, il est simplement appelé annuellement.

ET C'EST LÀ QUE LE GRIEF SE PRÉCISE — IL DEVIENT MEILLEUR

Ces honoraires ne sont pas une facture de prestataire égarée : **ils sont prévus au bail, article 7**, calculés en pourcentage du loyer. Or l'article R145-35 du Code de commerce exclut de ce qui peut être imputé au locataire « *les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local* », et répute non écrite toute clause contraire.

Le grief n'est donc pas une erreur de facturation : **c'est une clause du bail qui est réputée non écrite.** Et le bail s'y soumet lui-même : à l'article 4-11, sur les impôts et taxes, il précise « *le tout sous réserve des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce* ». **5 052 € par an, sur toute la durée du bail.**

La franchise de loyer — ce que l'article 5 organise vraiment

L'article 5 contient une mécanique qu'il faut avoir en tête pour lire les factures, et pour chiffrer ce qui reste dû.

CE QUE DIT L'ARTICLE 5	CE QUE ÇA PRODUIT
« Les parties ont expressément convenu d'une **franchise de loyer HT et HC de 9 mois** »	Neuf mois de loyer offerts sur la durée du bail, soit **189 450 € HT**.
« la première échéance de loyer interviendra le **1er avril 2025** par suite d'une franchise de 3 mois pour la première année »	Janvier, février et mars 2025 sans loyer. **Vérifié sur les factures :** la n° 04/2025 et la n° 07/2025 n'appellent que des provisions, sans ligne de loyer ; le loyer n'apparaît qu'à la n° 10/2025 d'avril. La franchise a bien été exécutée.
« **Un mois de franchise sera donné les 1er janvier de chaque année, de la quatrième année jusqu'à la neuvième année incluse** »	Six mois de franchise restent à venir — janvier 2028 à janvier 2033 — soit **126 300 € HT** à déduire de l'engagement résiduel.
« le montant des **charges, impôts, taxes et accessoires restera dû** à compter de la date d'effet du Bail et ce pendant toutes les périodes successives de franchise »	La franchise porte sur le loyer seul. Les provisions restent dues pendant les mois francs — ce qui explique pourquoi les deux premières factures de 2025 ne contiennent que des provisions.

Engagement résiduel recalculé au 1er septembre 2026 : 88 mois jusqu'au terme, soit 1 852 400 € de loyer moins 126 300 € de franchises à venir, plus 594 000 € de provisions et 70 400 € de parkings — **≈ 2 390 500 € HT hors indexation ILAT**. La révision du 1er janvier 2028 sur l'indice ILAT (base T3 2024 : 144,51) s'y ajoutera.

LE DÉTAIL QUI COMPTE : 49 500 € PAYÉS PAR ARTISTE FORMATION POUR LA HALLE

Trois virements d'Artiste Formation ont servi à payer la halle : **25 000 €** le 09/07/2025 (« Avance Loyer HALL Witchitz Juillet 2025 »), **12 000 €** le 10/09/2025 (« loyer partie ») et **12 500 €** le 12/09/2025 (« solde loyer août Grand Hall »), soit **49 500 €**. Ils concernent un local qui n'est pas au bail d'Artiste Formation. Le vrai compte de la halle n'est donc pas 153 500 € mais **203 000 €**. Et ce n'est pas une déduction : les trois virements figurent en clair au crédit du compte EUREKA 34 dans le grand livre du bailleur — voir la vérification en section 10. **Avant novembre 2025, la halle a été payée exclusivement par Artiste Formation.**

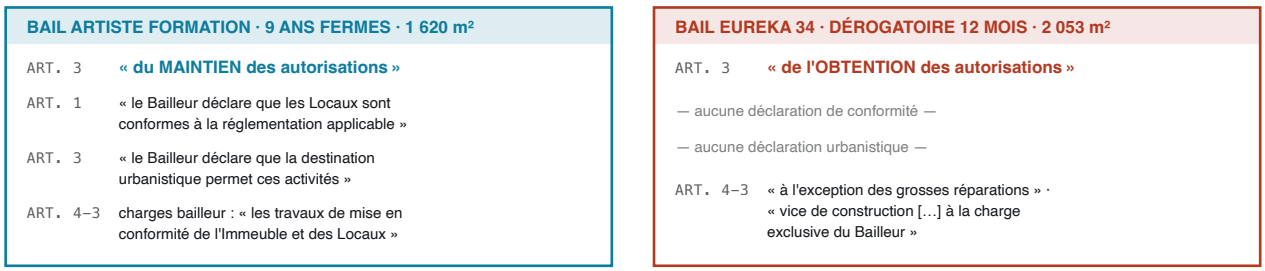
04 Un mot sépare les deux baux

MAINTENIR N'EST PAS OBTENIR — VÉRIFIÉ DANS LE TEXTE SIGNÉ

Les deux baux ont été rédigés par le même bailleur, sur la même trame, avec le même article 3 intitulé « Destination des lieux loués – Activités autorisées ». Au même endroit de cet article, chacun comporte une phrase sur les autorisations administratives. **Un seul mot change entre les deux.** Et ce mot décide de qui devait faire le dossier de sécurité.

ARTICLE 3 DES DEUX BAUX — LA MÊME PHRASE, UN MOT D'ÉCART — TEXTE SIGNÉ, VERBATIM

	BAIL ARTISTE FORMATION	BAIL EUREKA 34 — LA HALLE
Où	Article 3, page 3, avant-dernier paragraphe	Article 3, page 3, troisième paragraphe
Texte exact	« Le Preneur fera son affaire personnelle du **maintien** de toutes les autorisations administratives, de sécurité ou autre, nécessaires à l'exercice de ses activités dans les Locaux. »	« 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. »
Ce que ça implique	**Les autorisations sont présumées exister.** On ne maintient que ce qui a déjà été obtenu. La charge d'obtention n'est jamais transférée au preneur.	**La charge d'obtention est bien au preneur** — sur le papier.



Même trame, même bailleur, deux régimes. Le bail du bâtiment R0-R1-R2-R3 promet une conformité et ne demande qu'un maintien ; celui de la halle ne promet rien et exige une obtention.

L'état de livraison : ce que le bail promet, ce qu'il annexe, et ce qui manque

Deux énoncés se répondent dans le bail d'Artiste Formation. L'article 1er dit que les locaux sont livrés « bruts, avec des attentes pour les fluides et l'électricité ». L'article 4-3 dit que « *le Preneur ne sera pas tenu de supporter les travaux couverts par les garanties dont dispose le Bailleur* ***à la suite des travaux réalisés avant la prise d'effet du présent Bail*** ». Et la liste des annexes, pages 14-15, annonce que ces travaux sont décrits en **annexe 1** et en **annexe 4**. Nous avons vérifié le PDF signé, page par page.

LES 8 ANNEXES ANNONCÉES AU BAIL — ET CE QUI EST RÉELLEMENT ATTACHÉ

PDF SIGNÉ DOCUSIGN DU 20/12/2024 · 89 PAGES

N°	INTITULÉ AU BAIL, PAGES 14–15	ATTACHÉE ?	OÙ, DANS LE PDF SIGNÉ
1	Permis de construire, plans et descriptions des travaux effectués et plan des parkings	Partiellement	Plans d'architecte p. 16-19 et « Guide utilisateur » p. 20-41. **L'arrêté de permis de construire lui-même n'y est pas.**
2	Diagnostic Technique Amiante	Oui	p. 42-63
3	État des risques et pollutions	Oui	p. 64-76
4	**Travaux effectués par le Bailleur**	ABSENTE	Aucune page du PDF ne comporte de descriptif des travaux du bailleur.
5	Caution solidaire du Groupe EVEIL	Oui	p. 77-78, sous une enveloppe DocuSign distincte
6	**État des lieux d'entrée**	ABSENTE	Alors que l'article 4-1 affirme qu'« *un état des lieux a été dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties ce jour* ».
7	RIB preneur	Oui	p. 84
8	RIB Bailleur	Absente	—

Point de méthode vérifié : les pages 16 à 41 portent le **même identifiant d'enveloppe DocuSign** que le corps du bail — `F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB`. Elles ne sont pas une documentation commerciale jointe après coup : elles font partie du document signé le 20 décembre 2024, et sont opposables au bailleur.

ET CÔTÉ HALLE : AUCUNE ANNEXE N'EST ATTACHÉE. AUCUNE DES SIX.

Le bail Eureka 34 annonce en page 10, au-dessus des signatures manuscrites du 24 juin 2025, six annexes : `1 Permis de construire, plans et descriptions des travaux effectués et plan · 2 Diagnostic Technique Amiante · 3 État des risques et pollutions · 4 Travaux effectués par le Bailleur · 5 Caution solidaire du Groupe EVEIL et de ARTISTE FORMATION · 6 État des lieux d'entrée.`

Le PDF fait dix pages. Ce sont les dix pages du bail. Aucune annexe ne suit. Rien ne documente donc ce qui a été livré dans la halle : ni plan, ni descriptif de travaux, ni diagnostic amiante — alors que celui du bail Artiste Formation ne couvre ni la halle ni le garage — ni état des lieux, quand l'article 4-1 stipule pourtant qu'il « *sera dressé au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur* ***et sera annexé au Bail*** ». Cette absence coupe dans les deux sens : le bailleur ne peut pas davantage prouver l'état initial des lieux.

⚠ LA LIGNE À VÉRIFIER EN PRIORITÉ : ARTISTE FORMATION ANNONCÉE CAUTION DE LA HALLE

L'annexe 5 du bail Eureka s'intitule « **Caution solidaire du Groupe EVEIL et de ARTISTE FORMATION** ». Le bail de la halle annonce donc Artiste Formation comme caution solidaire — pour un solde que le bailleur chiffre à 259 753 €. **Mais l'acte n'est pas joint.** ⚠ Attention à ne pas invoquer l'article 2297 du Code civil : la mention manuscrite obligatoire qu'il impose ne vaut que pour une caution *personne physique*, et Artiste Formation est une société. Le point exact est plus simple : **un cautionnement ne se présume pas** — il suppose un engagement exprès et un écrit signé par le représentant de la caution. Une ligne dans une liste d'annexes n'engage personne.

Question à trancher avant tout échange : cet acte a-t-il été signé, et par qui ? Si oui, l'exposition d'Artiste Formation change entièrement de dimension — et cela expliquerait rétrospectivement les 49 500 € qu'elle a versés au compte de la halle. Si non, elle n'est caution de rien, et il ne faut surtout pas la traiter comme telle dans une négociation.

CE QUE L'ANNEXE SIGNÉE DIT DU PÉRIMÈTRE DE « BRUT » — POSTE PAR POSTE

Le « Guide utilisateur » annexé comporte, pour l'électricité, le chauffage, la ventilation et l'eau, un tableau intitulé « **Limite de prestation avec les preneurs** » à deux colonnes : « *Pris en compte* » — c'est-à-dire à la charge du bailleur — et « *Preneur* ». C'est la définition contractuelle de la limite de livraison, et elle est bien plus précise que le mot « brut ».

« LIMITE DE PRESTATION » — EXTRAIT DU GUIDE UTILISATEUR ANNEXÉ, BÂTIMENT 1950

PAGES 28 À 33 DU PDF SIGNÉ

POSTE	À LA CHARGE DU BAILLEUR — « PRIS EN COMPTE »	À LA CHARGE DU PRENEUR
Électricité	Installation du transformateur et du TGBT · **fourniture et pose des fourreaux depuis le TGBT vers chaque cellule d'activité** · réseau de terre · colonne fibre · **installation du SSI dans le bâtiment**	Raccordement TGBT → local · tableau divisionnaire de cellule · distribution et équipement intérieurs · complément SSI dans la cellule
Chauffage	Production de chaleur liée aux déperditions de l'enveloppe · **distribution hydraulique jusqu'au local** · emplacement en toiture	Distribution hydraulique dans le local · pose et raccordement des émetteurs
Ventilation	CTA double flux en toiture · **distribution aéraulique en gaine technique** · gaines laissées bouchonnées dans chaque local	Distribution dans le local · ventilation spécifique et ses équipements
Eau	**Distribution du local eau jusqu'au local preneur** · attentes EU et EV · colonne EU · et, pour les sanitaires communs : distribution, production d'eau chaude et pose des appareils	Distribution dans le local · production d'eau chaude du local · réseaux d'assainissement intérieurs · appareils sanitaires du local

Le partage est donc écrit et signé : **le bailleur amène jusqu'au local** — fourreaux, hydraulique, eau, gaines, SSI du bâtiment — **le preneur aménage à l'intérieur**. C'est exactement ce qu'Artiste Formation a fait, pour 436 644 €. Une halle sans eau, sans électricité et sans chauffage ne correspond à aucune ligne de la colonne de gauche.

DEUX CONTRADICTIONS INTERNES AU BAIL, DANS LA MÊME ENVELOPPE SIGNÉE

1. Le chauffage. L'article 4-2 des deux baux justifie l'absence de diagnostic de performance énergétique par : « *Les Locaux n'étant pas équipés de système de chauffage, il n'est pas tenu de fournir ce diagnostic.* » Or l'annexe décrit, page 30, une **pompe à chaleur air/eau Carrier AquaSnap 30RQP installée en toiture**, en « *production mutualisée collective* », programmée à 19 °C l'hiver et 26 °C l'été, avec une distribution hydraulique jusqu'au local mise à la charge du bailleur. Le bail affirme donc l'absence de ce que son annexe décrit en détail.

2. L'ascenseur — et c'est celui qui vaut de l'argent. Page 39 de l'annexe, sous le titre « Méthodologie de facturation des charges », il est écrit : « *Consommation électrique de l'**ascenseur : au prorata de la surface du local et de l'étage concerné*** ». La même page prévoit l'eau froide et l'éclairage des communs « *au prorata de la surface* », et l'abonnement électrique « *au prorata de la puissance maximale soutirée* ». **Imputer le contrat KONE à 100 % à Artiste Formation ne contredit pas seulement l'usage : cela contredit une annexe du bail signée par les deux parties.**

CE QUE L'ABSENCE DE L'ANNEXE 4 NOUS COÛTE — ET LE GESTE QUI LE CORRIGE

L'article 4-3 réserve au preneur le bénéfice des « *garanties dont dispose le Bailleur à la suite des travaux réalisés avant la prise d'effet du présent Bail* ». Les travaux ont été réceptionnés le 26 avril 2024 : la **garantie décennale et la dommages-ouvrage courent donc encore**. Mais sans l'annexe 4, on ne sait pas quels ouvrages elles couvrent — et on ne peut donc pas les invoquer, ni pour la mise en conformité, ni pour les désordres.

Demander l'annexe 4 par écrit est gratuit et ouvre un droit. Demander l'annexe 6 l'est aussi : à défaut d'état des lieux d'entrée effectivement établi, le bailleur ne peut pas invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil — ce qui compte au jour de la restitution.

Côté Artiste Formation : il n'y avait rien à maintenir

Le bail ne met à la charge d'Artiste Formation que le *maintien* des autorisations. Il présuppose donc qu'elles existent au jour de l'entrée. Et le bailleur ne se contente pas de le présupposer : **il le déclare deux fois.**

BAIL ARTISTE FORMATION, ARTICLE 1ER, PAGE 2 — DERNIER PARAGRAPHE

« Le Preneur déclarant les connaître pour les avoir vus et visités et **le Bailleur déclare de son côté que les Locaux sont conformes à la réglementation qui leur est applicable** et que les éléments d'équipements qui les composent sont en bon état de fonctionnement. »

BAIL ARTISTE FORMATION, ARTICLE 3, PAGE 3 — PARAGRAPHE SUIVANT LA LISTE DES ACTIVITÉS

« Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer et **le Bailleur déclare que la destination urbanistique permet au Preneur d'exercer ces activités.** »

Au 2 janvier 2025, ces deux déclarations étaient **inexactes**. Le dossier d'aménagement réclamé par la BSPP depuis le 16 juillet 2022 n'avait pas été déposé, et la préfecture le constatera le 14 janvier 2026 en interdisant l'accueil du public. Le bailleur a donc déclaré une conformité qui n'existait pas, dans un bail qui ne demandait au preneur que d'entretenir ce qui était censé exister.

ET LE BAIL LE CONFIRME UNE TROISIÈME FOIS, DANS LES CHARGES

Article 4-3, page 5, sous la formule « *par dérogation à toute stipulation contraire aux présentes* », le bailleur conserve à sa charge : « **les travaux de mise en conformité (y compris environnementale et/ou énergétique) (i) de l'Immeuble et (ii) des Locaux qui ne seraient pas liés à l'activité spécifique du Preneur** ».

Et pages 4-5, la clause qui met à la charge du preneur les travaux « *prescrits ou requis par l'autorité administrative* » ne joue que pour ceux qui « *seraient spécifiques à ses activités* », et se termine par : « **à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des charges bailleur** ». Les 18 observations de la sous-commission portent sur l'isolement au feu, le désenfumage, la structure et les cheminements d'évacuation : rien qui soit spécifique à une activité de formation.

Côté halle : une obligation d'obtention matériellement inexécutable

Le bail Eureka met bien l'obtention à la charge du preneur. Mais trois faits, tous établis par les pièces, rendent cette obligation impossible à exécuter — et une obligation impossible n'engage pas.

- **Le dossier est unique pour l'ensemble immobilier.** L'article GN 2 du règlement de sécurité impose de traiter en un seul groupement la halle, le bâtiment R0-R1-R2-R3 et le garage. E34 ne pouvait pas déposer un dossier pour la halle seule.
- **Le pétitionnaire est le propriétaire, pas le preneur.** C'est à lui que la BSPP réclamait le dossier depuis 2022, à lui que la demande d'aménager de mai 2026 est rattachée, à lui que l'opposition du 17 août est notifiée, et lui seul qui peut exercer le recours.
- **Le calendrier est hors de portée.** Régulariser un ERP de 1re catégorie demande 18 à 31 mois. Le bail Eureka est un bail dérogatoire de l'article L145-5, **d'une durée ferme de douze mois**, du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026. On ne peut pas obtenir en douze mois une autorisation qui en demande trente.

ET LE BAIL EUREKA GARDE LUI AUSSI LES GROS TRAVAUX AU BAILLEUR

Article 4-3, page 4 : la charge des travaux « *incombe au Preneur* ***à l'exception des grosses réparations*** », et « *les remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par* ***vice de construction****, vétusté, faute d'entretien à la charge d'un tiers, cas de force majeure ou* ***faute du Bailleur*** *ou d'un tiers, demeureront* ***à la charge exclusive du Bailleur*** ».

Le même article ouvre une voie d'action rapide qui n'existe pas dans le bail d'Artiste Formation : en cas de refus du bailleur d'exécuter des mesures lui incombant, **trente jours après sommation par commissaire de justice**, le preneur peut se faire autoriser en référé par le président du tribunal judiciaire à les exécuter lui-même.

⚠ UNE CLAUSE DU BAIL EUREKA À FAIRE EXAMINER D'URGENCE PAR L'AVOCAT

Article 2, page 2 : « *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. La loi Pinel du 18 juin 2014 stipule qu'un bail commercial s'opère automatiquement après un délai d'un mois à compter de l'expiration d'un bail de courte durée (art. L145-5, al 2 CCom).* »

Et cette clause ne fait que recopier la loi : l'article L145-5 du Code de commerce dispose que si, à l'expiration de la durée, « *et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre* ». Le mécanisme est donc **légal et automatique**, il ne dépend pas de la volonté des parties.

Le bail dérogatoire a expiré le **30 juin 2026** ; la fenêtre d'un mois s'est refermée le **31 juillet**. E34 a versé 11 500 € le 3 juillet, que le bailleur a encaissés. Si le maintien dans les lieux au-delà du terme est établi, **un bail commercial statutaire a pu naître au profit d'E34** — avec droit au renouvellement et indemnité d'éviction. Ce serait un renversement complet de la position sur la halle. À vérifier point par point avec l'avocat : date effective de libération, encaissements postérieurs, échanges écrits. **Ne rien affirmer avant cet examen**, mais ne surtout pas laisser passer.

LA FORMULE À RETENIR

Le bailleur a écrit lui-même la différence. À Artiste Formation, il a promis des locaux conformes et n'a demandé que d'entretenir des autorisations qu'il disait acquises. À E34, il a demandé d'obtenir des autorisations qu'il savait manquantes depuis 2022, dans un bail de douze mois, sur un dossier dont il est le seul pétitionnaire. **Dans les deux cas, la charge lui revient — pour l'un parce qu'il l'a promise, pour l'autre parce qu'il l'a rendue impossible.**

05 $ Le compte, et la TVA qu'on oublie toujours

CE QUI EST RÉELLEMENT SORTI DE LA TRÉSORERIE

Les 733 050 € versés au bailleur sont des montants toutes taxes comprises. Or la TVA n'est pas neutre ici, et c'est un point que les documents précédents avaient laissé de côté.

LA TVA SUR LES LOYERS ET LES TRAVAUX — € · PÉRIODE DÉCEMBRE 2024 → JUILLET 2026

	TTC PAYÉ	DONT HT	DONT TVA	SORT DE LA TVA
Loyers et charges — Artiste Formation	516 400	430 333	86 067	**Partiellement perdue.** Voir ci-dessous : AF est redevable partiel.
Loyers de la halle — E34	153 500	127 917	25 583	Récupérable, mais avancée sur la trésorerie.
Travaux payés par Artiste Formation	367 403	306 169	61 234	**Partiellement perdue**, même mécanisme.
Travaux payés par E34, Éveil, Label	69 241	57 701	11 540	Récupérable.
TVA totale sortie de trésorerie	**1 106 544**	**922 120**	**184 424**	

Le dépôt de garantie de 63 150 € n'est pas soumis à TVA et n'entre pas dans ce calcul.

Artiste Formation est un redevable partiel — et le choix de méthode vaut 36 000 €

Artiste Formation exerce deux activités de nature fiscale différente sous le même toit. La **formation professionnelle est exonérée** de TVA : sur cette part, la TVA payée au bailleur n'est pas déductible. La **mise à disposition d'espaces à des tiers est, elle, soumise à TVA** : sur cette part, elle l'est. Le loyer d'Ivry est donc une dépense mixte, et la fraction déductible dépend de la méthode retenue — ce qui n'a rien d'anecdotique ici.

DEUX MÉTHODES, DEUX RÉSULTATS — TVA PAYÉE PAR ARTISTE FORMATION : 147 300 € AU TOTAL

MÉTHODE DE DÉTERMINATION DU COEFFICIENT	COEFFICIENT	TVA DÉDUCTIBLE	TVA PERDUE
Par affectation — surface effectivement remise à disposition le plateau du 1er étage occupé par Digitalmundo, 465 m² sur 1 620 m²	28,7 %	42 275 €	105 025 €
Forfaitaire — au chiffre d'affaires 249 665 € d'encaissements soumis à TVA sur 5 906 379 € d'encaissements totaux	4,2 %	6 187 €	141 114 €
Écart entre les deux méthodes		**36 089 €**	**36 089 €**

Détail de la part taxable : E34 137 860 € · Digitalmundo 98 665 € · Artiscom 8 640 € · Song For You 4 500 €. Le reste des encaissements d'Artiste Formation — AFDAS en tête — relève de la formation exonérée.

QUESTION À POSER AU CABINET COMPTABLE, ELLE VAUT 36 000 €

Le coefficient *forfaitaire* au chiffre d'affaires est le régime par défaut d'une dépense mixte, et il est ici très défavorable : l'activité de formation écrase tout, la mise à disposition ne pèse que 4,2 % des encaissements. Le coefficient *par affectation* — beaucoup plus favorable — suppose de pouvoir rattacher la dépense à l'activité taxable, ce qui passe classiquement par la **constitution d'un secteur distinct d'activité** pour la mise à disposition d'espaces. C'est faisable, c'est courant, et personne ne l'a fait. **À trancher avec le cabinet avant toute déclaration rectificative**, et à vérifier au passage : la mise à disposition consentie à Digitalmundo est-elle bien facturée avec TVA ?

CE QUI RESTE VRAI DANS TOUS LES CAS

Entre **105 000 et 141 000 €** de TVA sont définitivement perdus pour Artiste Formation, parce que l'essentiel de son activité dans ces murs est exonéré. Les 37 123 € portés par E34 et les autres sociétés sont récupérables mais ont bien été décaissés d'abord. **C'est un argument de négociation à part entière** : sur la part exonérée, une réduction de loyer de 100 € HT allège la trésorerie d'Artiste Formation de 120 €.

LE COMPTE COMPLET DU SITE — 23 MOIS · € TTC

	MONTANT	PAR MOIS
Versé au bailleur — bail Artiste Formation	579 550	25 198
Versé au bailleur — bail halle E34	153 500	6 674
Investi dans le bâti et l'équipement	436 644	18 985
Total sorti	**1 169 694**	50 856
Encaissé de tiers réels — halle E34	**172 946**	7 519
Encaissé de tiers réels — Artiste Formation Digitalmundo 98 665 · Artiscom 8 640 · Song For You 4 500	**111 805**	4 861
Solde net du site	**−884 943**	**−38 476**

Les encaissements intra-groupe d'E34 — 243 990 € en provenance d'Artiste Label, Eveil Group et Eveil Productions — sont neutralisés : ils ne sont pas de la production, ils sont de la circulation interne. Les 42 000 € reçus de HR JP van Wezel en décembre 2024 sont des retours de fonds, pas un loyer d'occupant.

06 Le registre : les 23 fournisseurs

CE QUI A ÉTÉ FAIT DANS CE BÂTIMENT, LIGNE PAR LIGNE

Aucun de ces montants n'est estimé. Chaque ligne est adossée à des mouvements bancaires réels, et la colonne de droite dit combien de justificatifs sont en main sur le nombre de mouvements.

436 644 € TTC · 23 FOURNISSEURS · 144 MOUVEMENTS BANCAIRES — PAR MONTANT DÉCROISSANT

FOURNISSEUR	CE QUI A ÉTÉ FAIT	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 — frais d'entrée, jamais récupérables	45 468	2/5
D&M Bâtiment	Plafonds BA13 sur 200 m², enduits, peinture sur 690 m², 16 spots	36 220	2/6
IKEA	Mobilier	25 118	6/24
Cloisal	Cloisons modulaires vitrées toute hauteur — 60 m² de module vitré, 4 portes aluminium	23 294	4/4
Montaxxe	Travaux de second œuvre — **objet non documenté**	18 490	0/10
Soldis	Parquet stratifié chêne 482 m² + 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 — chantier du 32 rue Robert Witchitz	9 185	2/3
Leroy Merlin	Placo coupe-feu, hydrofuge, rails, matériaux de chantier	8 376	0/9
Boulanger	Électroménager et équipement	6 270	1/7
Eurofeu Sécurité	Sécurité incendie — extincteurs, conformité ERP	4 784	0/1
MKN Rénovation	Rénovation — encaissements SumUp	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 ERP	3 000	1/2
Paris Carrelage	Sol carrelé antidérapant — cuisine	2 619	2/2
Solène Sellier	Atelier d'architecture — conception	1 975	2/2
Marvel Sécurité	Sécurité — halle	1 950	1/1
Darty	Équipement	1 441	0/3
Végétal Rungis	Végétalisation	1 192	0/2
Total décaissé sur le site		**436 644**	72 %

CE QUE CHAQUE EURO DEVIENT LE JOUR DU DÉPART — VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31/08/2026

DESTINATION	TTC	VALEUR NETTE
Reste au bailleur par accession — fixé au bâtiment Électricité et plomberie, fumées, cloisons vitrées, plafonds, parquet, alarme, placo, sols, peinture, végétalisation	**295 664**	**258 182**
S'emporte — démontable Cuisine METRO 55 757 · mobilier IKEA 25 118 · électroménager 7 711	88 587	71 552
Perdu d'avance — frais d'entrée Honoraires d'agence JLV 45 468 · AMO sécurité 3 000 · architecte 1 975 · sécurité halle 1 950	52 393	0
Ensemble	**436 644**	**329 734**

Base immobilisable 384 251 € · amortissement pratiqué 54 517 € · dotation annuelle 41 708 €. Le bail stipule que « tous travaux, embellissements et installations réalisés par le preneur deviennent la propriété du bailleur sans indemnité au départ » : **258 182 € de valeur nette reviennent gratuitement au propriétaire le jour où nous partons**. C'est le chiffre qui remplace une fourchette en mois de loyer dans la discussion d'indemnité.

DEUX CORRECTIONS À PORTER AU CRÉDIT DE NOTRE PROPRE RIGUEUR

Il n'y a pas de double paiement. Les « 18 778 € payés deux fois » chez Cloisal et Soldis n'existent pas : l'index des pièces comptables écrit une ligne par justificatif, et un virement portant deux pièces jointes apparaissait deux fois. Les relevés officiels confirment 3 virements Cloisal (23 294 € = le devis au centime) et 1 virement Soldis. **Rien à réclamer à personne.** **Le total exact est 436 644 €, pas 455 846 €** — la première version surcomptait 19 202 € pour la même raison.

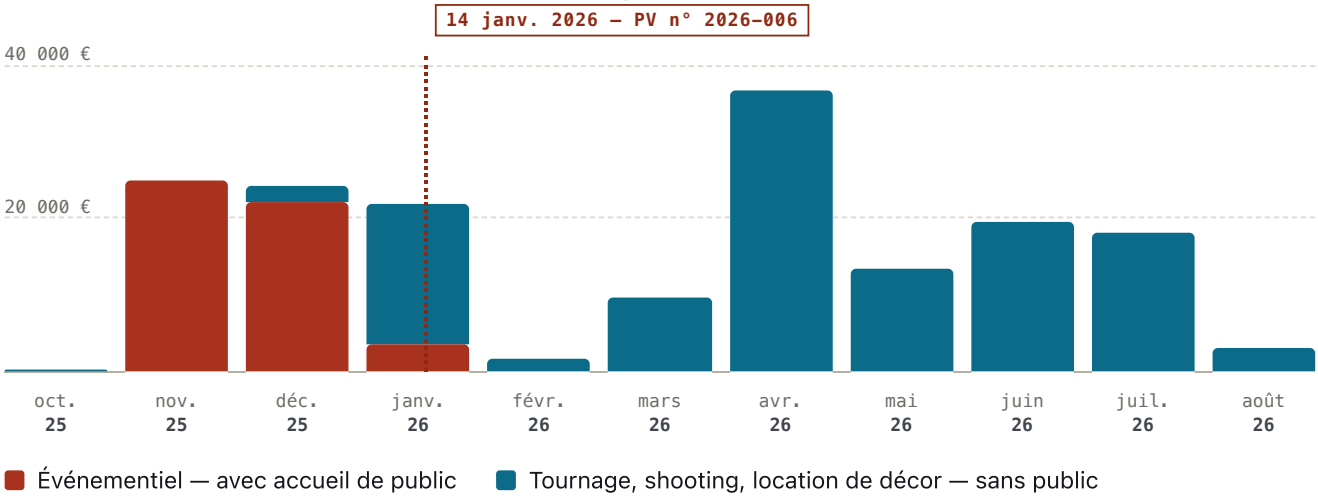
07 Le 14 janvier 2026, vu par la banque

L'EFFET DE L'INTERDICTION, MOIS PAR MOIS

Le procès-verbal n° 2026-006 interdit toute activité recevant du public. Il nous est transmis le 27 janvier — par le bailleur lui-même, qui était présent à la visite. À partir de là, le loyer plein continue d'être appelé sur un bâtiment dont la principale destination prévue au bail est devenue administrativement impossible. Voici ce que cela produit.

ENCAISSEMENTS DE TIERS RÉELS — SITE DU 32-34, PAR MOIS

€ · HORS INTRA-GROUPE



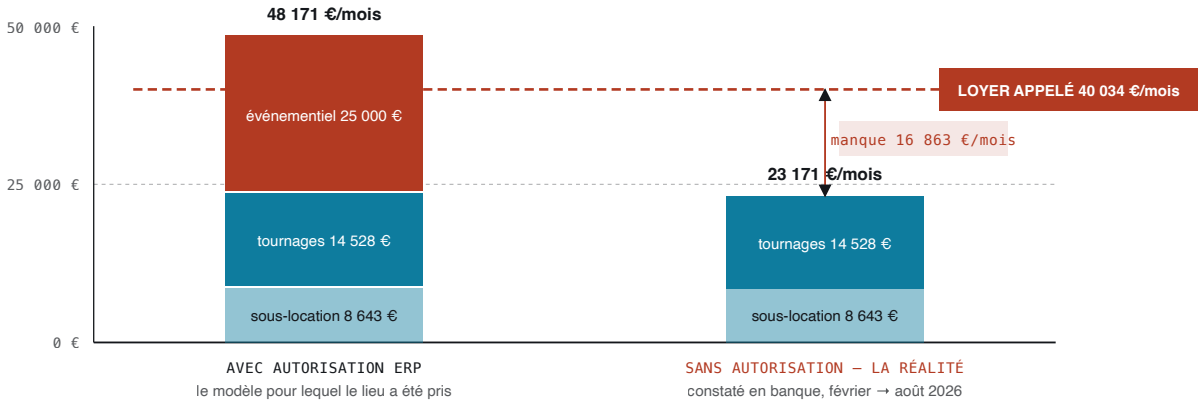
€ ENCAISSÉS	10/25	11/25	12/25	01/26	02/26	03/26	04/26	05/26	06/26	07/26	08/26
Total	100	25 000	24 150	22 000	1 440	9 696	36 840	13 320	19 420	18 100	2 880
dont événementiel	—	25 000	22 200	3 400	0	0	0	0	0	0	0

Le mois qui suit l'interdiction, les encaissements passent de 22 000 € à **1 440 €**. Et depuis le 14 janvier 2026, **plus une seule ligne d'événementiel n'apparaît en banque**. Ce qui subsiste — Nike Running via Bureau Pléiades, Unfold, WMH Project, Ologram, 88 Production, DDC Movement — est exclusivement du tournage et de la location de décor, sans public : précisément l'activité que l'interdiction ne visait pas. **La coupure est chirurgicale.**

08 Sans ERP, le lieu n'a pas de modèle

LE CŒUR DE LA NÉGOCIATION

C'est le point le plus important du dossier, et il est démontrable. Un lieu de 4 000 m² à Ivry ne se valorise pas avec des tournages. Les tournages sont un complément : ils occupent quelques jours par mois, ne remplissent jamais un calendrier, et leur prix au m² est sans rapport avec celui d'une privatisation événementielle. Le modèle économique du site reposait sur l'accueil de public. Sans autorisation, ce modèle n'existe plus — et ce qui reste ne couvre pas le loyer.



Le loyer appelé des deux baux réunis (33 360 € TTC pour Artiste Formation, plus une moyenne de 6 674 € par mois effectivement versée sur la halle) s'établit à environ 40 000 € par mois. Avec l'événementiel, le site couvrait son loyer et dégageait une marge. Sans lui, il manque près de 17 000 € chaque mois — et c'est l'écart que le preneur comble sur sa propre trésorerie depuis dix-neuf mois.

La démonstration, chiffre par chiffre

- **Avant l'interdiction** — novembre 2025 à janvier 2026 : 71 150 € encaissés en trois mois, soit **23 717 €/mois**, dont **71 % d'événementiel**. Et ce n'était que le démarrage : le programme des 2 L prévoyait 40 dates sur 24 mois, soit **25 000 €/mois** à plein régime.
- **Après l'interdiction** — février à août 2026 : 101 696 € en sept mois, soit **14 528 €/mois**, dont **0 % d'événementiel**.
- **L'écart est le prix de l'autorisation.** Avec ERP, le site produit environ 48 000 €/mois et couvre les deux baux. Sans ERP, il produit 23 000 €/mois et n'en couvre même pas un seul.

CE QUE ÇA VEUT DIRE POUR LA VALEUR DU BAIL — ET POUR CELLE DES MURS

Un local dont la destination principale est administrativement interdite n'a pas la même valeur locative qu'un local exploitable. Le bail a été consenti pour des « espaces de formation, cuisine professionnelle, cantine, expositions, production, événements » : c'est l'article 3 lui-même qui le dit. Si les deux tiers de cette destination sont impossibles, **ce n'est pas une baisse de chiffre d'affaires, c'est une inexécution de la délivrance** — articles 1719 et 1722 du Code civil. Et le même raisonnement vaut pour le propriétaire : sans autorisation, il ne loue plus un lieu événementiel de 4 000 m². Il ne loue même pas un entrepôt de tournage — il loue **un volume sans eau, sans électricité, sans éclairage, sans chauffage, qui ne ferme pas, et dont la dalle ne peut pas être finie**. La perte de valeur est la sienne autant que la nôtre.

09 Les 2 L — le programme empêché

50 600 € ENCAISSÉS, PUIS PLUS RIEN

L'événementiel du bâtiment reposait sur un opérateur unique, qui privatisait l'ensemble du site. L'engagement portait sur **40 dates entre janvier 2026 et décembre 2027, à 15 000 € la date**. Le document contractuel est un original papier détenu par le preneur — mais l'exécution, elle, est intégralement bancarisée.

LES 2 L → E34 — LES HUIT ENCAISSEMENTS LIBELLÉS PORTÉS EN RÉFÉRENCE DE VIREMENT, VERBATIM

DATE	OBJET INDIQUÉ PAR LE PAYEUR	MONTANT
05/11/2025	Acompte nouvel an	10 000 €
19/11/2025	Acompte du 28 novembre	5 000 €
25/11/2025	Soirée vendredi	5 000 €
26/11/2025	Nouvel an	5 000 €
17/12/2025	3e acompte 31 décembre	10 000 €
24/12/2025	Solde toilette Picica et nouvel an	7 200 €
30/12/2025	Nouvel an	5 000 €
05/01/2026	Solde nouvel an	3 400 €
61 jours	**8 virements**	**50 600 €**
après le 14/01/2026	Programme interrompu — aucune date tenue	0 €

Le dernier encaissement date du 5 janvier 2026, neuf jours avant le procès-verbal. Le rythme constaté — 50 600 € sur environ quatre dates, soit 12 650 € par date — corrobore le tarif annoncé de 15 000 €.

ENCAISSÉ AVANT L'INTERDICTION

50 600 €

8 virements en 61 jours.

PRIX MOYEN CONSTATÉ

12 650 €

Par date, sur environ 4 dates identifiables.

PROGRAMME EMPÊCHÉ

40 dates

Janvier 2026 → décembre 2027, bâtiment entier.

MANQUE À GAGNER

600 000 €

40 × 15 000 €. Aucune date n'a pu être tenue.

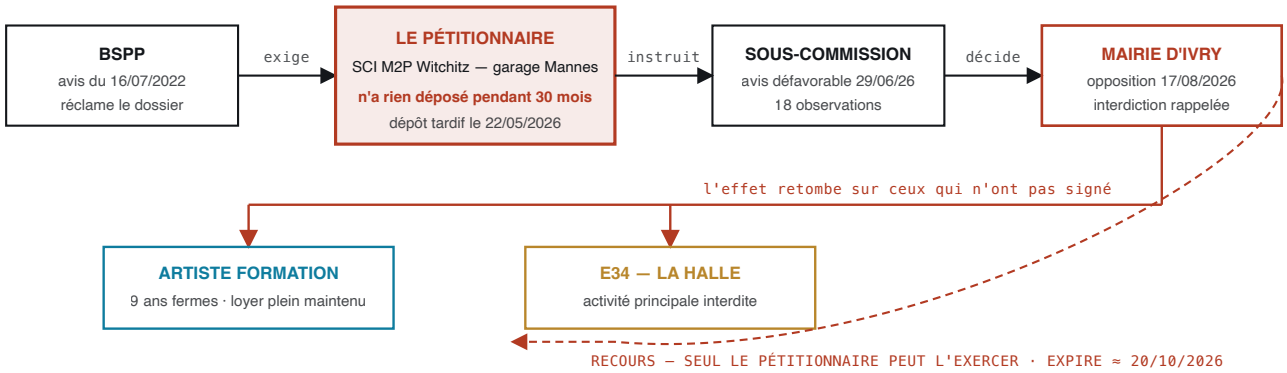
DEUX CHOSES À SÉCURISER AVANT DE PRODUIRE CE CHIFFRE

Un. L'original papier doit être scanné et daté. Tant qu'il ne l'est pas, la formulation opposable est : « un programme de 40 dates au tarif de 15 000 €, dont l'exécution avait commencé et est attestée par 50 600 € encaissés en banque ». La banque prouve la relation, le prix et la date d'arrêt ; le papier prouve le volume.

Deux. La soirée du 31 décembre 2025 — celle du rapport de police qui a déclenché le contrôle — est vraisemblablement l'une de ces dates. Il faut donc présenter les 2 L comme un partenaire commercial dont le programme a été anéanti, sans jamais suggérer que le lieu était autorisé à l'accueillir.

10 Qui tient le stylo

LA CHAÎNE DE DÉCISION ERP — ET POURQUOI NOUS N'Y AVONS AUCUNE MAIN



La chaîne se lit de gauche à droite. Le point noir du dispositif est au centre : le seul acteur qui pouvait déposer le dossier ne l'a pas fait, et c'est aussi le seul qui peut exercer le recours contre l'opposition. Les deux preneurs subissent une décision dont ils ne sont pas signataires et contre laquelle ils n'ont aucune voie d'action propre.

L'ÉTAT RÉEL DU DOSSIER ERP

Pétitionnaire	La SCI M2P Witchitz, propriétaire et exploitant du garage. **Pas Artiste Formation.**
Demande d'origine	Avis BSPP n° IVR 348 du **16 juillet 2022** — dossier d'aménagement réclamé pour le garage. **Sans suite.**
Dépôt effectif	**22 mai 2026**, demande d'aménager n° 094 041 26 30 — soit près de quatre ans après la demande.
Instruction	Avis défavorable de la sous-commission le 29/06/2026 (**18 observations** : 8 de dossier, 10 de bâti). Avis n° 26-0368.
Accessibilité	Avis **favorable** de la CCDSA le 22/07/2026 — acquis à conserver, ne pas redessiner les circulations.
Décision	Opposition de la Mairie d'Ivry notifiée au propriétaire le **17 août 2026**.
Recours	Deux mois à compter de la notification, soit **vers le 20 octobre 2026**. **Seul le pétitionnaire peut l'exercer.**
Classement subi	**1re catégorie**, types L, P, N et R — effectif classé **2 788 personnes**, halle et bâtiment R0-R1-R2-R3 réunis en un seul groupement au titre de l'article GN 2.
Délai de régularisation	**18 à 31 mois** pour le site complet · 13 à 21 mois si le bâtiment R0-R1-R2-R3 est dissocié (charge d'exploitation 3 à 7 k€/an au lieu de 43 à 88 k€).
Les deux verrous	Le métré contradictoire — **295 m² d'écart** entre le plan (2 036 m²) et la notice (2 331 m²) — et l'étude d'isolement CO 6-10. Quelques semaines de travail qui commandent trente mois de calendrier.
Où se logent les griefs	**5 des 18 observations portent sur le bâtiment R0-R1-R2-R3**, c'est-à-dire sur les locaux d'Artiste Formation : cheminements d'évacuation traversant une réserve puis une cuisine, portes d'escaliers, résistance au feu de la structure.

POURQUOI LA CHARGE EST CELLE DU PROPRIÉTAIRE

Les griefs portent pour l'essentiel sur le gros œuvre : structure, isolement au feu, désenfumage, cheminements. L'article R145-35 du Code de commerce interdit, depuis la loi Pinel, d'imputer au locataire les grosses réparations de l'article 606 du Code civil *ainsi que* les travaux de mise en conformité qui s'y rattachent — toute clause contraire étant réputée non écrite. Conséquence directe : **le coût de la mise en conformité se déduit de la valeur des murs.** Le preneur n'a d'ailleurs jamais eu la main : il n'est pas pétitionnaire.

11 ✓ Vérification du grand livre du bailleur

CE QU'IL ANNONCE, CONFRONTÉ AUX RELEVÉS BANCAIRES

Le bailleur annonce des soldes par mail, avec relevés joints, les 30 janvier, 23 février, 3 juin et 3 juillet 2026. Ces montants ne sont pas des créances établies : ce sont les chiffres de *son* grand livre. Nous les avons confrontés aux virements réels.

TEST DE COHÉRENCE — COMPTE ARTISTE FORMATION, DU 23/02 AU 30/06/2026

ÉTAPE	CALCUL	RÉSULTAT
Solde qu'il annonce au 23/02/2026	point de départ	6 517 €
+ factures appelées : février, mars, avril, mai	4 × 33 360	+133 440 €
– virements Artiste Formation constatés en banque 28 500 le 05/03 · 28 500 le 08/04 · 10 000 + 8 643 le 18/05 · 9 857 le 01/06	5 virements	–85 500 €
Solde attendu au 03/06/2026		54 457 €
Solde qu'il annonce au 03/06/2026		**54 457 €**
+ facture de juin – virement de 10 000 € du 16/06	33 360 – 10 000	+23 360 €
Solde attendu au 30/06/2026		77 817 €
Solde qu'il annonce au 30/06/2026		**77 817,09 €**

VERDICT : SON COMPTE ARTISTE FORMATION SE RÉCONCILIE AU CENTIME

Sur la période contrôlable, le grand livre du bailleur est **exact**. Il n'a pas gonflé le solde d'Artiste Formation. **Ne pas attaquer là-dessus** — ce serait perdre en crédibilité tout ce que le reste du dossier a gagné.

Mais le test dit autre chose, et c'est ce qui compte. Les 185 500 € portés au crédit du compte Eureka 34 se décomposent exactement ainsi : **136 000 € virés depuis le compte bancaire d'E34, et 49 500 € virés depuis celui d'Artiste Formation** — les 25 000 € du 09/07/2025, les 12 000 € du 10/09 et les 12 500 € du 12/09, tous trois lisibles en clair dans son grand livre. La somme tombe à l'euro près. **Le bailleur savait donc parfaitement qui payait quoi lorsqu'il nous a écrit, le 3 juillet, « comment ont été imputés vos virements entre E34 et AF » : c'est lui qui a opéré l'affectation qu'il nous demande d'expliquer.**

CE QU'IL RESTE À CONTRÔLER — ET CE QUI MANQUE POUR LE FAIRE

La vérification ne porte que sur février-juin 2026, parce que ce sont les seules dates pour lesquelles nous disposons à la fois d'un solde annoncé et des virements. **Les extraits de compte ont été retrouvés le 1er septembre 2026** — deux jeux, du 25/11/2025 et du 03/06/2026, envoyés par le bailleur lui-même. Le compte Artiste Formation se lit depuis la première écriture du 03/02/2025 et boucle à 467 040,00 € de débits contre 412 582,91 € de crédits, soit les 54 457,09 € annoncés. Le compte Eureka 34 boucle à 445 253,24 € contre 185 500,00 €, soit les 259 753,24 € annoncés. **Les deux comptes sont exacts.**

12 ⚠ Loué brut, payé comme du neuf

COMPARAISON DE MARCHÉ — BAIL 3/6/9, LOCAUX D'ACTIVITÉ

Le site est loué brut, et nous ne le contestons pas. La question est : que paie-t-on exactement, et pour quel état livré ?

« Brut » EST défini au bail — et la définition oblige le bailleur

Vérification faite dans le texte signé : le mot n'est pas laissé en l'air. L'**article 1er des deux baux**, à l'identique, écrit :

BAIL ARTISTE FORMATION, ART. 1ER, PAGE 2 · BAIL EUREKA 34, ART. 1ER, PAGE 2 — TEXTE IDENTIQUE

« Les Locaux sont livrés **« bruts » avec des attentes pour les fluides et l'électricité.** »

ARTICLE 1ER — LE RESTE DU PARAGRAPHE DIFFÈRE, ET ÇA COMPTE

	BAIL ARTISTE FORMATION	BAIL EUREKA 34
Réserve après « en l'état »	« sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation **autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur** selon les stipulations ci-dessous »	« sans pouvoir prétendre à **aucune réparation** pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit » — tempéré par « *sauf ce qui est dit ci-après* »
Conformité	« **le Bailleur déclare de son côté que les Locaux sont conformes à la réglementation qui leur est applicable** »	Aucune déclaration
Écart de surface	Rien	« toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux **ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer** »
Restitution	Accession : les travaux deviennent propriété du bailleur sans indemnité	« **s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine** »

La clause d'écart de surface du bail Eureka est à connaître avant toute discussion : le bail annonce 2 053 m², le plan du dossier ERP relève 2 036 m² et la notice de sécurité 2 331 m². **Cette clause verrouille toute demande de révision de loyer fondée sur la surface** — l'écart de 295 m² sert au dossier ERP, pas au loyer.

« Brut » a donc un contenu, et ce contenu est une obligation du bailleur : livrer des *attentes* pour les fluides et l'électricité. Une attente, c'est une arrivée amenée jusqu'au local, prête à être raccordée. Le partage est net : le bailleur amène jusqu'à l'attente, le preneur fait l'aménagement au-delà. Une halle où il n'y a ni eau, ni électricité, ni chauffage n'est pas livrée « brute au sens du bail » — elle n'est pas livrée du tout.

Et le chauffage n'est pas une interprétation : les deux baux le reconnaissent noir sur blanc, à l'article 4-2, au paragraphe sur le diagnostic de performance énergétique — *« Les Locaux n'étant pas équipés de système de chauffage, il n'est pas tenu de fournir ce diagnostic. »*

CE QUE « BRUT » COUVRE, ET CE QU'IL NE COUVRE PAS

COUVERT PAR « BRUT »	HORS D'ATTEINTE DE « BRUT »
L'**aménagement au-delà des attentes** : cloisons, sols, peintures, plafonds, cuisine, mobilier, équipements. C'est ce que nous avons fait — **436 644 €** — et nous ne le contestons pas.	Les **attentes elles-mêmes**, expressément promises. Le **clos et le couvert**. Et la **conformité du bâti** : isolement au feu, désenfumage, structure, cheminements d'évacuation.

- **L'obligation de délivrance est d'ordre public.** L'article 1719 du Code civil impose de délivrer la chose *et de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée* — cet usage étant la destination écrite à l'article 3.
- **Jurisprudence constante :** une clause de prise en l'état n'exonère pas le bailleur de la délivrance et ne transfère pas les travaux de conformité qui conditionnent l'aptitude essentielle des locaux à leur destination. Pour mettre des travaux à la charge du preneur, la Cour de cassation exige une **clause claire et précise**.
- **Et l'article R145-35 ferme la porte :** toute clause imputant au preneur les grosses réparations de l'article 606 et les travaux de mise en conformité qui s'y rattachent est *réputée non écrite*.

ERREUR DE MÉTHODE À NE PAS REPRODUIRE

Le brouillon « Le Bâtiment » compare notre loyer à celui des **bureaux** d'Ivry (191-196 €/m²/an) et en conclut que nous serions *sous* le marché. La comparaison est fausse : un plateau de bureaux n'est pas notre actif. Ne pas réutiliser ce chiffre.

Ce que l'état livré justifiait — la démonstration chiffrée

La question n'est pas de savoir si le loyer est « cher ». Elle est de savoir **à quel prix se loue, sur ce marché, un bien dans l'état où celui-ci a été livré**. Les deux baux ont été signés au prix d'un actif fini et autorisé. Ils portent sur un actif brut et sans autorisation.

CE QUI EST PAYÉ

€ HT / M² / AN · SURFACES AU BAIL

	SURFACE	LOYER / AN	€/M²/AN	TOUT COMPRIS	€/M²/AN
Bâtiment R0-R1-R2-R3 — Artiste Formation	1 620 m²	252 600	**155,93**	333 600	**205,93**
La halle — E34	2 053 m²	307 950	**150,00**	410 600	**200,00**
Ensemble	**3 673 m²**	**560 550**	**152,61**	**744 200**	**202,61**

Le loyer de la halle tombe sur **exactement 150,00 €/m²/an** — un chiffre rond, donc choisi, et non déduit d'un état des lieux.

CE QUE L'ÉTAT RÉELLEMENT LIVRÉ JUSTIFIAIT

RÉFÉRENCES CBRE — LOCAUX D'ACTIVITÉ, T4 2025

	ÉTAT CONSTATÉ À LA LIVRAISON	RÉFÉRENCE DE MARCHÉ APPLICABLE	JUSTIFIÉ
Bâtiment R0-R1-R2-R3	Neuf, mais livré brut : ni distribution électrique intérieure, ni émetteurs de chauffage, ni distribution d'eau dans les locaux. Et **aucune autorisation d'accueillir du public**, alors que la formation en est la destination principale.	Sud intra-A86, **seconde main : 130 à 190 €**. Un local brut se situe au bas de cette fourchette : la moyenne de 156 € est celle d'un local fini et exploitable.	**130 €** 210 600 €/an
La halle	**Ni eau, ni électricité, ni éclairage, ni chauffage.** Le volume **ne ferme pas**. Et la **dalle ne peut pas être finie** : elle sert de barrière sanitaire au-dessus d'un sol pollué. Aucune autorisation d'accueillir du public, alors que l'événementiel en était l'unique modèle.	Ivry, **zone Seine / port : 100 à 130 €**. Un volume non clos et sans fluides ne relève pas du local d'activité au sens du marché.	**100 €** 205 300 €/an

ÉCART SUR LE BÂTIMENT R0–R1–R2–R3

42 000 €/an

155,93 € payés contre 130 € justifiés — **20 % de trop**.

ÉCART SUR LA HALLE

102 650 €/an

150 € payés contre 100 € justifiés — **50 % de trop**.

ÉCART ANNUEL, LES DEUX BAUX

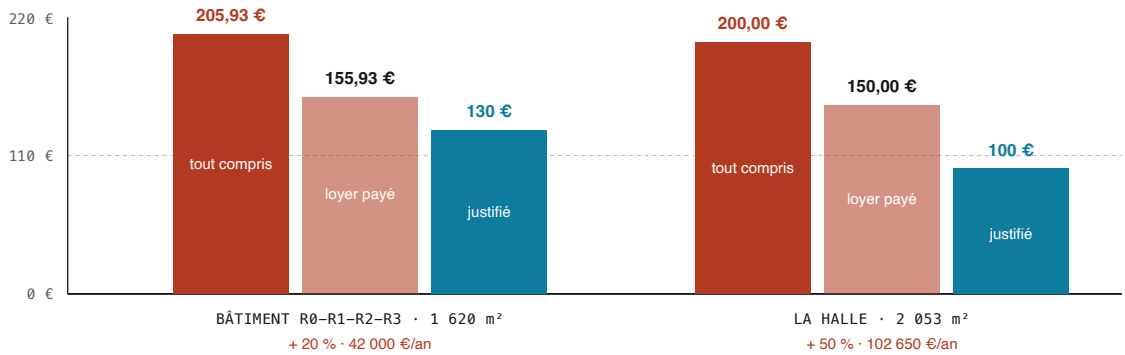
144 650 €

560 550 € appelés pour 415 900 € justifiés.

SUR LA PÉRIODE FACTURÉE

162 150 €

17 mois de loyer sur les niveaux R0 à R3, 12 sur la halle.



Trois barres par lot : le tout compris facturé, le loyer facial, et le loyer que l'état livré justifiait au regard des références de marché. L'écart n'est pas une position de négociation — c'est la distance entre le prix d'un actif fini et l'état d'un actif brut.

ET LA FRANCHISE ACCORDÉE N'A JAMAIS COMPENSÉ CET ÉCART

Trois mois de franchise ont été consentis en 2025 : **63 150 € HT**. Sur la même période, **436 644 € ont été investis dans le bâtiment**. Autrement dit : **pour 1 € de franchise accordée, 6,91 € ont été mis dans ses murs.**

Et 315 175 € de ces travaux — la part fixée au bâtiment — **lui reviennent définitivement par accession**, sans indemnité, le jour du départ. La franchise consentie couvre donc **20 % de ce qu'il récupère gratuitement**. Elle n'a pas amorti l'écart de prix : elle a financé une fraction de ce qu'il encaisse en valeur.

L'écart est dans les périphériques, pas dans le loyer

Charges et taxes appelées : **50 €/m²/an**, contre une norme constatée à Ivry de **15 à 25 €/m²/an**. Et c'est le bailleur lui-même qui en fait la démonstration, dans son avoir du 3 février 2026.

L'AVOIR 06/2026 DU 3 FÉVRIER — SA PIÈCE, SES CHIFFRES

EXERCICE 2025 · BAIL ARTISTE FORMATION · € HT

	PROVISIONS APPELÉES	RÉEL QU'IL RETIENT	ÉCART RÉGULARISÉ
Taxes	32 400 €	6 826,40 €	−25 574 €
Charges	32 400 €	27 937,84 €	−4 462 €
Un seul bail, un seul exercice	**64 800 €**	**34 764 €**	**−30 036 €**

Cet écart a bien été remboursé — l'avoir sort à −2 682,91 € TTC après imputation du loyer de février. Le grief n'est donc pas d'avoir sur-appelé en 2025 : c'est d'avoir **repris exactement la même cadence de 4 050 € par mois le 2 mars 2026**, un mois après avoir chiffré la taxe réelle à 569 € par mois.

Ce que la boîte mail a rendu le 1er septembre 2026

TROIS AFFIRMATIONS DE NOS BROUILLONS SONT FAUSSES — RIEN N'EST SORTI, TOUT EST ENCORE CORRIGEABLE

1. « Cinq factures manquent » : faux. Toutes les factures sont dans la boîte mail, envoyées par `sergio.ramos@mannes.fr` le 1er ou le 2 de chaque mois, de la n° 04/2025 du 5 février 2025 à la n° 28/2026 du 1er septembre 2026. Aucune ne manque.

2. « Aucun état récapitulatif L145-40-2 n'a jamais été fourni » : faux pour 2025. Un `TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CHARGES 2025` a été adressé le 3 février 2026, joint à l'avoir 06/2026. Il est détaillé, fournisseur par fournisseur.

3. « Il a sur-appelé les taxes et les a gardées » : faux. Il a régularisé. L'avoir 06/2026 reprend explicitement 32 400 € de provisions de taxes contre 6 826,40 € de taxe réelle, et 32 400 € de provisions de charges contre 27 937,84 € de charges réelles.

Aucun document n'a été remis au bailleur à ce jour — ces trois erreurs n'ont donc engagé personne. Elles auraient été démolies au premier échange, pièces à l'appui. Le dossier est plus étroit qu'on ne le croyait, mais ce qui reste est bien plus solide.

Le vrai grief : la provision de taxe reprise à 7 fois le réel

La chronologie de facturation, reconstituée sur les 27 factures, dit exactement ce qui s'est passé.

CE QUI EST APPELÉ, MOIS PAR MOIS — € TTC · D'APRÈS LES FACTURES ELLES-MÊMES

PÉRIODE	PROVISION POUR TAXES	FACTURE AF	FACTURE HALLE
Févr. 2025 → août 2025	Appelée — 4 050 €/mois pour AF, 5 132,50 € pour la halle	33 360	41 060
Sept. 2025 → févr. 2026	**Suspendue** — la ligne disparaît des factures	28 500	34 901
3 février 2026	**Régularisation.** Il établit lui-même la taxe réelle 2025 : **6 826,40 € pour Artiste Formation**, soit 569 € par mois. Et il rembourse l'écart.		
Mars 2026 → aujourd'hui	**Reprise à l'identique** — 4 050 €/mois, sans recalcul de la base	33 360	41 060

Un mois après avoir chiffré la taxe réelle à **569 € par mois**, il réappelle **4 050 € par mois** — soit **7,1 fois** le montant qu'il vient lui-même d'établir. Il ne s'agit pas d'une erreur d'estimation en début de bail : il connaît le chiffre, il l'a écrit, il l'a remboursé, et il reprend la même cadence.

LA PROVISION POUR TAXES, BAIL PAR BAIL — LE CALCUL COMPLET — € · D'APRÈS VOS PROPRES PIÈCES

	ARTISTE FORMATION	E34 — LA HALLE
Provision appelée	4 050 €/mois 48 600 €/an	5 132,50 €/mois 61 590 €/an
Taxe réelle, votre chiffre	6 826,40 €/an avoir 06/2026 du 03/02	8 725,92 €/an tableau des charges — 4 362,96 € retenus sur le demi-exercice 2025
Soit, par mois	569 €	727 €
Excédent mensuel	3 481 €	4 405 €
Sur douze mois	41 774 €	52 864 €
Rapport appelé / réel	7,1 ×	7,1 ×

Le bail de la halle étant éteint depuis le 30 juin 2026, **seule la provision d'Artiste Formation continue d'être appelée aujourd'hui — 41 774 € par an**. Les 52 864 € du côté halle concernent la période où elle était facturée, de juillet 2025 à juin 2026.

PROVISION DE TAXE APPELÉE

4 050 €/mois

Artiste Formation, depuis mars 2026.

TAXE RÉELLE, SON CHIFFRE

569 €/mois

6 826,40 € pour l'exercice 2025.

RAPPORT

7,1 ×

Et 8,3 × sur la halle, à 5 132,50 € par mois.

TRÉSORERIE IMMOBILISÉE EN 2026

≈ 37 700 €

Sur les deux baux, jusqu'à la prochaine régularisation.

C'est une demande simple, chiffrée, et que rien ne permet de refuser : **ramener la provision de taxe foncière au douzième du montant réel connu**, et produire l'avis d'imposition qui n'a jamais été communiqué. Sur douze mois, cela rend 41 772 € de trésorerie aux deux preneurs.

Le tableau récapitulatif 2025 — ce qu'il contient vraiment

Total des charges de l'immeuble 2025 : **74 774,56 € HT**, répartis entre Mannes 39 086,86 €, Artiste Formation 27 937,84 €, la halle 24 424,94 € et Eureka 34 12 538,92 €. La très grande majorité des lignes est justifiée : relevés EDF réels mois par mois, eau au réel, contrats d'entretien datés. **Il ne faut pas attaquer ce tableau en bloc** — il est globalement sérieux. Trois lignes, en revanche, ne passent pas.

SES CLÉS DE RÉPARTITION, TELLES QU'ELLES FIGURENT AU CLASSEUR — SURFACES

OCCUPANT	PART BRUTE	PART APRÈS RÉAFFECTATION DES COMMUNS	TAXE FONCIÈRE 2025 IMPUTÉE
MANNES — le garage	30 %	34,50 %	8 191,68 €
ARTISTE FORMATION	25 %	28,75 %	6 826,40 €
EUREKA 34 — la halle	32 %	36,75 %	8 725,92 €
Communs locaux techniques, terrasse, cour	13 %	redistribués	—

LES TROIS LIGNES QUI NE PASSENT PAS

1. « Cabinet comptable — frais de gestion — 2 % du loyer annuel ». Ce n'est pas une facture de prestataire : la colonne « montant HT » est vide, et les parts sont calculées directement en pourcentage du loyer de chacun — 5 052 € pour Artiste Formation, 6 159 € pour la halle, 3 076 € pour Eureka 34, soit **14 287 € pour le seul exercice 2025**, reconduits en 2026. C'est l'application de la clause d'honoraires de gestion de l'article 7 du bail. Or l'article R145-35 exclut expressément « *les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local* » et répute non écrite toute clause contraire. **Ce n'est donc pas une erreur de facturation : c'est une clause du bail qui est réputée non écrite** — et le libellé de sa propre pièce coïncide mot pour mot avec le texte qui l'interdit.

2. L'ascenseur KONE, imputé à 100 % à un seul preneur. Deux lignes en 2025 — 793,53 € puis 2 197,50 €, soit **2 991,03 €** — avec la colonne « % » portant littéralement la valeur **100**, quand toutes les autres lignes portent « SURFACE » ou « RÉEL ». L'ascenseur central dessert l'immeuble entier et le bail range les circulations dans les parties communes. À la clé de surface, la part réelle serait d'environ 860 €.

3. Des répartitions qui ne bouclent pas. Ligne Sunvie : montant HT 1 729 €, mais 2 682 € répartis entre les preneurs. Ligne NEA : deux contrats d'entretien datés du même jour, l'un de 9 400 € réparti à la surface, l'autre de **4 800 € imputé en totalité à un seul occupant**, sans clé. Et deux postes — « Extincteur Éclair » et « Portes » — figurent au tableau pour **0 €**. Demander les factures de ces quatre lignes.

OÙ EST L'ABUS, ET OÙ IL N'EST PAS

Il n'est pas dans les charges. Le tableau 2025 est globalement sérieux : relevés EDF réels mois par mois — de 1 212 kWh en mars à 32 065 kWh en décembre — consommations d'eau au réel, contrats datés. Sur 27 937,84 € imputés à Artiste Formation, environ **7 200 € sont contestables** (frais de gestion 5 052, ascenseur 2 131 d'excès, lignes non bouclées). Ne pas demander l'annulation en bloc : ce serait perdre la crédibilité que la précision nous donne.

Il est dans la provision de taxe foncière, reprise en mars 2026 à 7,1 fois le montant réel qu'il venait lui-même d'établir. Et dans le fait qu'aucun avis d'imposition n'a jamais été produit : le tableau porte la mention « base 2024, montant sur taxe foncière pour un bâtiment **en travaux** » — une base provisoire, jamais actualisée par la pièce fiscale.

CE QUE ÇA CHANGE POUR LES MISES EN DEMEURE DU 4 JUIN

La parade tient toujours, mais elle se dit autrement, et plus précisément : **on ne conteste pas les charges, on conteste la provision de taxe foncière et trois lignes non imputables.** Le solde réclamé n'était donc pas liquide dans son intégralité. Et le loyer a continué d'être payé — 74 500 € versés dans les huit semaines qui ont suivi. Formulé ainsi, l'argument résiste à la production de ses propres pièces, parce qu'il s'appuie dessus.

13 Un seul établissement, une seule autorisation

POURQUOI L'OBLIGATION D'« OBTENIR » N'A JAMAIS PU ÊTRE EXÉCUTÉE PAR UN PRENEUR

Il n'y a pas trois bâtiments au 32-34 rue Robert Witchitz. Il y en a **un**, et la réglementation incendie le traite comme un seul établissement. Cette évidence physique a une conséquence juridique que le dossier n'avait pas encore tirée : **aucun preneur ne pouvait obtenir une autorisation pour son lot, parce qu'une telle autorisation n'existe pas.**

ARTICLE GN 2 DU RÈGLEMENT DE SÉCURITÉ — ARRÊTÉ DU 25 JUIN 1980

Les exploitations groupées dans un même bâtiment ou dans des bâtiments voisins qui ne répondent pas aux conditions d'isolement du règlement **sont considérées comme un seul établissement recevant du public**. La catégorie du groupement est déterminée par **le nombre total de personnes admises**, obtenu en additionnant l'effectif de chaque exploitation.

legifrance.gouv.fr — article GN 2

Les pièces du dossier disent exactement cela

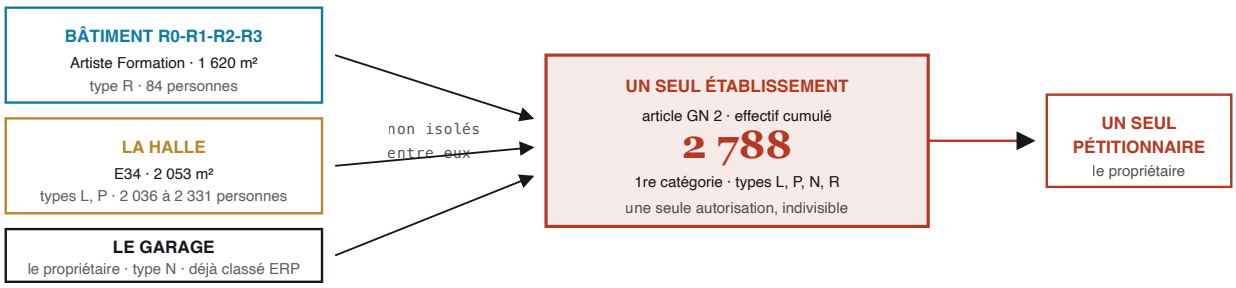
- La lettre de la préfecture du 16 juillet 2026 est adressée à un « **Établissement recevant du public — Groupement d'établissement — Hall Witchitz, 32 rue Robert Witchitz** ». Un seul destinataire, une seule adresse, un seul établissement.
- Le procès-verbal du 14 janvier 2026 énonce que la sous-commission « *n'est pas en mesure de se prononcer sur* ***la sécurité de l'établissement*** » — au singulier — et demande la régularisation « *(le bâtiment R+3,* ***le garage automobile et la halle****)* » par le dépôt d'**un** dossier au titre de l'article R143-22.
- L'effectif classé — **2 788 personnes** — est la somme des trois exploitations. C'est lui qui impose la 1re catégorie, et personne n'a choisi ce classement : il est *subi*, par addition.
- Une seule demande d'aménager a été déposée, sous un seul numéro, `094 041 26 30`, par un seul pétitionnaire.

TROIS CONSÉQUENCES, ET ELLES SONT LOURDES

1. On ne peut pas rendre conforme une partie du bâtiment. Il n'existe pas d'autorisation d'ouverture pour un lot : elle est délivrée à l'établissement, ou elle ne l'est pas. La clause du bail de la halle qui met à la charge du preneur « *l'obtention de toute autorisation administrative* » porte donc sur une chose **qui ne peut pas lui être délivrée**. Ce n'est pas une obligation difficile : c'est une obligation sans objet.

2. Le bailleur ne pouvait pas ignorer que le dossier manquant du garage bloquait l'ensemble. Dès lors que les trois parties ne sont pas isolées entre elles, l'absence de dossier sur l'une empêche l'autorisation de toutes. Or c'est lui qui a fait construire le bâtiment — permis `PC 094 041 22 01019, délivré le 15 août 2022`, achèvement déclaré le 26 avril 2024 —, lui qui exploite le garage, lui à qui la BSPP a réclamé le dossier le 16 juillet 2022, et lui le pétitionnaire du dossier de groupement. **Il occupait toutes les positions à la fois.**

3. Et le seul moyen de sortir du groupement était un travail qui lui incombait. Pour qu'un lot puisse être traité séparément, il faudrait réaliser un **isolement coupe-feu au sens des articles CO 6 à CO 10** — c'est précisément l'étude que la sous-commission réclame, et le rapport chiffre à 13-21 mois la régularisation du seul bâtiment R0-R1-R2-R3 une fois dissocié. Cet isolement est du gros œuvre : il relève des charges bailleur au bail, et de l'article R145-35 par-dessus. **Rendre l'obligation du preneur exécutable était donc, elle aussi, à la charge du propriétaire.**



Trois exploitations, un seul établissement. La catégorie ne se choisit pas, elle s'additionne. L'autorisation ne se découpe pas, elle est unique. Et elle ne peut être demandée que par celui qui porte le dossier de groupement.

LA FORMULE À RETENIR

Le bail de la halle demande au preneur d'obtenir une autorisation **que la réglementation ne permet de délivrer qu'à l'ensemble**, sur un dossier **que lui seul pouvait déposer**, pour un bâtiment **qu'il a construit**, et dont l'un des lots — son propre garage — **était l'obstacle**. Et le seul moyen de rendre cette obligation exécutable, l'isolement coupe-feu, était lui aussi à sa charge.

Cela ne se plaide pas comme une faute : cela se constate. **L'obligation mise à la charge du preneur était impossible dès le jour de la signature.**

14 Deux mois d'attente sur sa seule signature

CE QUE LA MESSAGERIE ÉTABLIT — PIÈCE P66 DU COFFRE

Le dossier de sécurité n'a pas seulement été déposé tard. **Il a été retenu deux mois, alors qu'il était prêt, en attente de la signature du propriétaire — et le motif de cette attente est écrit de sa main.** Les messages qui suivent sont reproduits verbatim, dans un fil créé le 2 mars 2025 dont il est membre.

LA CHAÎNE, DU 17 FÉVRIER AU 22 MAI 2026 — EXTRAIT DE MESSAGERIE · PIÈCE P66

DATE	AUTEUR	MESSAGE
17/02/2026	Pierre Mannes	« Je suis avec **Olivier Dupont** devant moi. **Je ne peux pas m'engager sur le lancement du projet ERP sans que nous échangions sur les incidences en terme d'investissement… en plus des loyers.** On doit se voir en urgence ! »
11/03/2026	Pierre Mannes	« M. Dupont m'a **encore relancé** ce matin sur l'ERP…. **J'attends votre retour sur vos intentions** »
23/03/2026	Olivier Dupont préventionniste	« **Les dossiers sont prêts à être déposés jeudi ou vendredi à la mairie. Pas de retour de M. Mannes qui doit signer.** J'attends demain pour l'appeler »
07/05/2026	Rotary RM	« **M. Mannes a-t-il signé le dossier ERP ?** Le dossier a-t-il été déposé par Olivier ? »
22/05/2026	Équipe Eureka 34	**« DOSSIER ERP DÉPOSÉ CE JOUR À LA MAIRIE D'IVRY. C'est parti pour 4 mois d'instruction ! »**

DOSSIER PRÊT LE

23 mars

Il ne manquait que sa signature.

DÉPOSÉ LE

22 mai

Deux mois plus tard.

LOYER APPELÉ ENTRE-TEMPS

80 068 €

Sur un bâtiment fermé au public depuis le 14 janvier.

EFFET SUR LE CALENDRIER

2 mois

L'instruction annoncée à quatre mois aurait été rendue fin mai au lieu de fin juillet.

CE QUE CES MESSAGES ÉTABLISSENT, ET QUI NE SE PLAIDE PAS AUTREMENT

Un. Le propriétaire est bien le seul à pouvoir signer et déposer : c'est le préventionniste lui-même qui l'écrit, et qui le relance.

Deux. Il a **subordonné le dépôt à une négociation financière** — « *je ne peux pas m'engager… sans que nous échangions sur les incidences en terme d'investissement, en plus des loyers* ». Ce n'est pas une lenteur administrative : c'est un choix, écrit, daté, et assumé.

Trois. Pendant ces deux mois, le bâtiment était fermé au public depuis le 14 janvier, et le loyer plein a continué d'être appelé sur les deux baux.

C'est le grief le plus difficile à contrer du dossier, parce qu'il ne repose sur aucune interprétation : **ce sont ses propres messages, dans un fil dont il est membre.**

⚠ ET LA MÊME MESSAGERIE PORTE CE QU'IL OPPOSERA — À LIRE AVANT DE S'EN SERVIR

Le 8 mai 2025, dans le même fil, Thomas demande « *tout document concernant un éventuel ERP… **s'il n'y en a pas**, connaissez-vous un bureau d'étude…* ». Un adversaire en tirera que le preneur savait dès mai 2025.

La réponse est dans le message suivant, deux minutes après celui de M. Mannes : « *je pars à l'étranger du 23 mai au 3 juin donc il faut absolument faire **l'état des lieux de la halle et signer le bail** avant le 23* ». Tout cet échange s'inscrit dans la négociation du **bail de la halle**, signé le 24 juin 2025 — celui-là même qui met l'*obtention* des autorisations à la charge du preneur. **Il ne concerne à aucun moment le bâtiment R0-R1-R2-R3**, loué depuis janvier 2025 sous un bail où le bailleur déclare la conformité et ne demande que le *maintien*.

Règle de méthode : sur ce dossier, ne jamais produire un fait sans l'avoir rattaché à l'un des deux baux. Les deux portent la même rue, le même bailleur et la même trame, et la confusion se paie très cher.

15 Le sinistre du 27 août — ce qu'il est, et ce qu'il n'est pas

RECADRAGE : NE PAS SURJOUER CET ÉPISODE

CORRECTION IMPORTANTE

La toiture n'a pas été arrachée. Ce sont des **dalles de recouvrement** de la toiture-terrasse qui sont parties, et **l'étanchéité n'est pas remise en cause à ce stade**. Toute formulation évoquant une toiture détruite doit être retirée des documents : elle est fausse, et un constat contradictoire la démentirait immédiatement.

Ce qui est établi : orage et rafales à 130 km/h sur Ivry le 27 août 2026, vigilance orange dès 17 h, grêle. Les rafales ont fait céder **des fenêtres** ; le vent et la pluie se sont engouffrés ; **des cloisons vitrées** sont tombées ; l'eau s'est infiltrée sous le parquet flottant. Aucun mur porteur n'est tombé, aucun péril structurel.

CE QU'ON PEUT SOUTENIR	PORTÉE RÉELLE
Clos et couvert = charge du bailleur	**Solide — mais par le bail, pas par l'article 606.** Le texte de l'article 606 ne vise que « le rétablissement des poutres et des *couvertures entières* » : des dalles de recouvrement partielles n'y entrent pas. En revanche le bail est plus large et se suffit à lui-même : il range « toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades » dans les charges bailleur, « *par dérogation à toute stipulation contraire aux présentes* ». **Plaider la clause du bail, pas l'article 606.**
Réduction de loyer pour privation de jouissance	**Recevable** pendant la durée d'indisponibilité effective des bureaux — à documenter par constat, pas par appréciation.
Résiliation par « destruction partielle », art. 1722 c. civ.	**À abandonner.** Sans toiture détruite et sans atteinte à l'étanchéité, les dégâts sont réparables : la condition de perte durable de l'usage n'est pas remplie. Ce moyen affaiblirait tout le reste.
Indemnisation du mobilier et des aménagements	**Bloquée.** L'article 4-12 du bail fait renoncer au recours contre le bailleur et ses assureurs pour « aménagements, mobilier, matériel, marchandises ». Et le groupe n'a plus de multirisque : le contrat MRI n'est plus prélevé depuis le 27/10/2025.
Chiffrage du détruit à notre charge	Cloisons vitrées 23 294 € à neuf / 20 058 € en valeur nette · parquet 12 149 / 10 124 · mobilier et matériel 32 829 / 22 944. **Total 68 273 € à neuf, 53 126 € en valeur nette.** Toujours produire les deux valeurs.

LA PLACE DE CET ÉPISODE DANS LE DOSSIER : MARGINALE

Le sinistre n'est pas un levier de négociation et ne doit pas être présenté comme tel. Il ouvre une demande de réparation au titre du clos et du couvert, rien de plus. **Le dossier se joue sur l'absence d'autorisation d'exploiter, pas sur l'orage du 27 août.** Toute énergie mise ailleurs affaiblit l'argument principal.

16 La chronologie détaillée

TOUTES LES DATES, DANS L'ORDRE

16/07/2022 — Avis BSPP n° IVR 348 — le dossier d'aménagement est réclamé

La brigade des sapeurs-pompiers demande que soit transmis à la préfecture un dossier d'aménagement pour le garage automobile. Référence A-2022-012707. **Cette demande ne sera jamais suivie d'effet par le pétitionnaire.**

15/04/2022 → 26/04/2024 — Le bâtiment est construit

Permis de construire n° PC 094 041 22 01019, délivré le 15 août 2022 déposé le 15/04/2022, travaux achevés le 26/04/2024 (DAACT). Le site est livré avec un poste haute tension privé de 1 250 kVA, dimensionné dès l'origine pour deux preneurs à 240 kW et quatre plateaux à 60 kW : il a été conçu pour être découpé en lots.

19–20/12/2024 — Signature du bail Artiste Formation

Neuf ans fermes, congé triennal interdit au preneur et conservé par le bailleur. Dépôt de garantie de 63 150 € versé le 23 décembre. Honoraires d'agence de 45 468 € réglés au Groupe JLV.

02/01/2025 — Prise d'effet — trente mois après la demande de la BSPP

252 600 € HT de loyer annuel, 27 800 € HT appelés chaque mois. Rien ne nous est dit sur l'absence d'autorisation.

09/07/2025 **Artiste Formation paie pour la halle**

25 000 € « Avance Loyer HALL Witchitz », puis 12 500 € le 12/09. Le bailleur les affecte au compte de la halle.

13/11/2025 **E34 commence à payer la halle**

Premier de quinze acomptes. Aucun terme régulier ne sera jamais appelé.

05/11/2025 → 05/01/2026 **Les 2 L — le programme événementiel démarre**

50 600 € encaissés en huit virements sur environ quatre dates. Le programme annoncé porte sur 40 dates jusqu'en décembre 2027.

31/12/2025 **Soirée dans la halle**

Un rapport de la direction territoriale de la sécurité de proximité daté du 07/01/2026 fait état d'une soirée ayant potentiellement accueilli environ 3 000 personnes dans la nuit du 31 décembre au 1er janvier, dans une halle non classée ERP. **C'est le déclencheur du contrôle.**

14/01/2026 **Visite inopinée — PV n° 2026-006 — interdiction**

Sous-commission départementale présidée par le sous-préfet, directeur de cabinet. **M. Pierre Mannes, propriétaire du site, assiste à la réunion.** La commission ne peut pas se prononcer, constate que la demande de 2022 est restée sans suite, et demande d'interdire toute activité recevant du public. Établissement susceptible d'être classé types L, P, N et R.

27/01/2026 **Le bailleur nous transmet lui-même le procès-verbal**

Il ne peut donc pas soutenir l'avoir ignoré — il était de surcroît présent à la visite. Le loyer plein continue d'être appelé.

03/02/2026 **L'avoir qui reconnaît le sur-appel**

Avoir 06/2026 : 32 400 € de provisions de taxes repris pour une taxe réelle de **6 826,40 €**, et 32 400 € de provisions de charges pour 27 937,84 € de charges réelles. Un tableau récapitulatif détaillé est joint. **La régularisation est faite et l'écart remboursé** — ce n'est pas le grief.

02/03/2026 **La cadence est reprise sans recalcul**

4 050 € par mois de provisions de taxes réappelés à l'identique.

22/05/2026 **Dépôt de la demande d'aménager — quatre ans après**

Demande n° 094 041 26 30 enregistrée en mairie, reçue en préfecture le 29 mai. Plans datés du 13 mars.

04/06/2026 **Deux mises en demeure du bailleur**

Restées sans réponse pendant trois mois. Point faible du dossier — voir section 13.

29/06/2026 **Avis défavorable — 18 observations**

Avis SCDS n° 26-0368 signé par la présidente de la sous-commission. 8 observations de dossier, 10 de bâti, dont 5 sur les niveaux R0 à R3 occupés par Artiste Formation. La préfecture précise que ces observations « devront être prises en compte par le pétitionnaire pour l'établissement d'un nouveau dossier » : ce n'est pas un refus définitif.

30/06/2026 **Extinction du bail précaire sur la halle**

Jamais renouvelé.

22/07/2026 **Accessibilité : avis favorable**

La CCDSA valide l'accessibilité aux personnes handicapées. Acquis à préserver.

17/08/2026 **Opposition de la Mairie d'Ivry**

Notifiée au propriétaire. Interdiction d'exploiter en ERP rappelée. Le délai de recours de deux mois commence à courir.

27/08/2026 **Orage et grêle**

Rafales à 130 km/h, vigilance orange dès 17 h. Fenêtres soufflées, cloisons vitrées tombées, eau sous le parquet, dalles de recouvrement de la toiture-terrasse emportées. **Étanchéité non remise en cause.**

≈ 20/10/2026 **Fin du délai de recours — la seule échéance qui compte**

Passée cette date, l'opposition devient définitive et le calendrier repart de zéro. **Seul le propriétaire peut agir.** La date exacte dépend de l'accusé de réception de la notification : la réclamer.

01/01/2034 **Terme du bail — engagement résiduel ≈ 2 456 000 € HT**

Sans issue négociée, c'est ce que le preneur doit encore.

17 Ce que la partie adverse produira

NE FIGURE DANS AUCUN DOCUMENT SORTANT

Un dossier qui ne dit que ce qui l'arrange se retourne au premier échange contradictoire. Voici ce qui sera opposé, et ce qu'on peut y répondre.

LE POINT	CE QUI SERA DIT, ET LA PARADE
La soirée du 31 décembre	**Le point le plus lourd — mais uniquement sur le bail E34.** L'événement s'est tenu *dans la halle*, au n° 34 ; le bail d'Artiste Formation, au n° 32, n'a accueilli aucune soirée. Ne jamais laisser confondre les deux. C'est cet événement qui a déclenché le contrôle et l'interdiction. Parade : ne jamais nier, et déplacer le débat sur l'antériorité — l'établissement était déjà en infraction depuis 2022 du fait du dossier non déposé ; la soirée a révélé la situation, elle ne l'a pas créée. Le PV lui-même hiérarchise ainsi : la demande sans suite est citée *avant* le rapport de police.
Silence de trois mois	Deux mises en demeure du 04/06/2026 restées sans réponse écrite. **La parade est solide sur le fond** — voir l'encadré ci-dessous. Elle ne l'est pas sur la forme : il fallait contester par écrit. Le geste de rattrapage est de le faire maintenant, en reprenant les motifs point par point.
Occupants non déclarés	Travaux et occupants des étages non signalés ; aménagements AF non conformes au dossier ERP, signalé par le préventionniste le 22/06/2026. **Parade réelle :** le 16/10/2025, sous l'objet « Attestation assurance bail sous-location », l'attestation AXA de Digitalmundo lui a été transmise — dix mois avant qu'il n'écrive « sans que nous en soyons informés ». Et le 26/01/2026 son propre agent écrit « Rentrée d'offre sous-location E34 ».
Assurance	Aucune attestation 2026. La multirisque `MRIAE008539` n'est plus prélevée depuis le 27/10/2025 et son attestation expirait au 31/12/2025. E34 n'a aucune ligne d'assurance. **Point faible réel** — à régulariser avant toute réclamation liée au sinistre.
Fenêtres	Fenêtres ou portes ouvertes signalées par le bailleur les 14/01, 03/02 et 20/07/2026, avec une réponse revendiquant une surveillance « H24 ». **Ne jamais invoquer la fenêtre défectueuse non déclarée** : l'article 4-6 du bail en ferait un manquement de plus.
Sous-locations E34	3e étage et rooftop sous-loués hors du périmètre du bail précaire, et ces contrats survivent à son extinction du 30/06/2026. L'annexe 1 « autorisation écrite du bailleur » du bail Éveil Formation n'existe pas, alors que le contrat l'affirme.
Contrat Digitalmundo	**Retrouvé le 01/09/2026**, en texte intégral. Artiste Formation → DIGITALMUNDO SAS, 1er étage, 465 m², 8 643,60 € TTC par mois charges comprises, du 01/11/2025 au 01/11/2026. Il porte **deux faiblesses sérieuses** : son exposé décrit un bail principal « conclu le 6 octobre 2025 pour une durée d'un an » — ce qui est faux, le bail Artiste Formation est de décembre 2024 pour neuf ans fermes — et il affirme que le bailleur a donné son « autorisation expresse » de sous-louer, alors qu'aucun écrit n'existe. **Le corriger avant qu'il ne circule.**
Chiffres de travaux	Deux brouillons internes portent des chiffres faux : le « Kit de sortie » avance plus de 400 000 € non adossés à des factures, et « Le Bâtiment » compte **75 329 € deux fois**. **Aucun des deux n'est sorti** — il n'y a donc rien à rectifier auprès du bailleur, seulement à ne jamais les produire. Le seul chiffre tenable est 436 644 €.

LA PARADE SUR LES MISES EN DEMEURE DU 4 JUIN — ELLE TIENT

On ne peut pas être en défaut de payer une somme qui n'est pas déterminable. Une mise en demeure suppose une créance certaine, *liquide* et exigible. Or les sommes réclamées incluent :

— des **provisions de taxe foncière de 4 050 € par mois** alors qu'**aucun avis de taxe foncière n'a jamais été produit**. Et ce n'est pas une objection de principe : le bailleur l'a lui-même reconnu dans son avoir du 3 février 2026, en ramenant 32 400 € de provisions à **6 826 € de taxe réelle**. Contester le montant n'était pas dilatoire — c'était exact, et il l'a confirmé par écrit avant même la mise en demeure ;
— des **lignes de charges non imputables au preneur** : les honoraires de gestion calculés à 2 % du loyer, que l'article R145-35 exclut expressément, et l'ascenseur imputé à 100 % à un seul occupant ;
— des charges de fluides sur **une halle qui n'a ni eau, ni électricité, ni chauffage, dont la dalle n'est pas finie et qui ne ferme pas**. Une provision sur des fluides inexistants est une provision sans objet ;
— le tout sans que l'**avis d'imposition de taxe foncière** n'ait jamais été communiqué, le seul chiffre disponible étant une « base 2024 pour un bâtiment en travaux ».

Et le fait qui achève l'argument : le loyer a continué d'être payé. Dans les huit semaines qui ont suivi les mises en demeure du 4 juin, **74 500 € ont été versés à la SCI** — Artiste Formation 10 000 € le 16/06, 18 500 € le 04/07, 28 500 € le 31/07 ; E34 6 000 € le 25/06 et 11 500 € le 03/07. Il n'y a jamais eu de refus de payer, jamais de rétention, et aucun commandement n'a été délivré. Le silence porte sur la réponse écrite, pas sur l'exécution.

Ce qui reste à faire, et vite : adresser la contestation écrite qui aurait dû partir en juin, en reprenant ces motifs et en demandant l'avis de taxe foncière, le recalcul de la provision et les factures des lignes non justifiées. Le silence ne vaut pas acquiescement, mais une contestation écrite datée vaut infiniment mieux qu'un silence expliqué après coup. **Ne pas soutenir que les factures ou l'état récapitulatif manquent — ils existent, il les a envoyés.**

TROIS INTERDITS ABSOLUS

1. Ne jamais retenir ni compenser le loyer. La clause résolutoire est brutale : un terme impayé, résiliation de plein droit un mois après commandement, expulsion en référé — et appel de la caution Eveil Group. Aucun commandement n'a été délivré à ce jour ; ne pas en provoquer un.

2. Ne jamais prendre de commission sur un rachat des murs. C'est de l'entremise immobilière : loi Hoguet, deux ans et 30 000 € d'amende dès le premier euro, y compris sous l'intitulé « management fee » et y compris sur une cession de parts de SCI. La voie légale est l'indemnité d'éviction, versée à Artiste Formation.

3. Ne pas plaider le loyer facial — nous sommes au marché. Le terrain est l'état livré, le tout-compris, les périphériques et l'absence d'autorisation.

UNE RÉFÉRENCE À FAIRE VÉRIFIER AVANT TOUT USAGE

Nos brouillons citent un arrêt « Cass. 3^{e} civ., 10 avril 2025, n° 23-14.099 » sur la mise en conformité ERP à la charge du propriétaire. **La vérification en source ouverte ne confirme pas cet objet pour ce numéro de pourvoi.** Ne pas produire cette référence tant que l'avocat ne l'a pas contrôlée : l'argument tient déjà tout seul sur l'article R145-35 du Code de commerce, dont le texte est explicite.

18

Les trois demandes

CE QU'ON MET SUR LA TABLE, ET SUR QUOI ÇA S'APPUIE

Pas six moyens, pas cinq étapes. Trois demandes, dans cet ordre, parce que chacune conditionne la suivante.

1 Reconnaître la période d'empêchement — sur les deux baux

Du 14 janvier 2026 à la levée de l'interdiction, la destination principale prévue au bail est administrativement impossible, du fait d'un dossier que le propriétaire devait déposer depuis le 16 juillet 2022. **Et ce n'est pas propre à la halle :** le procès-verbal vise l'établissement entier, et les salles de formation des niveaux R0 à R3 sont des locaux recevant du public de type R. **Artiste Formation est exactement dans la même situation administrative qu'E34** — elle n'a simplement pas de programme événementiel pour rendre la perte visible en banque.

CE QUI A ÉTÉ APPELÉ SOUS INTERDICTION	PÉRIODE	LOYER	TOUT COMPRIS
Artiste Formation	7,5 mois `toujours en cours`	157 875 €	208 500 €
La halle — E34	5,5 mois `bail éteint le 30/06`	141 144 €	188 192 €
Ensemble		**299 019 €**	**396 692 €**

Nous demandons la **suspension ou la réduction du loyer sur toute cette période, sur les deux baux**, et l'arrêt de l'appel des provisions de taxes surévaluées. Nous ne demandons pas une faveur : nous demandons que le prix corresponde à ce qui est effectivement délivré. Et nous avons continué de payer pendant toute la période, sans jamais rien retenir.

Fondement : obligation de délivrance et de jouissance paisible, articles 1719 et 1722 du Code civil · R145-35 du Code de commerce pour la charge des travaux de mise en conformité · PV n° 2026-006 du 14/01/2026, qu'il nous a lui-même transmis et à la visite duquel il assistait.

`299 019 € de loyer appelés sous interdiction, 396 692 € tout compris · provision de taxe à ramener au réel : 41 774 €/an côté AF, 52 864 €/an côté halle`

2 Solder les comptes, dans les deux sens

Recalcul de la provision de taxe foncière sur la base réelle et production de l'avis d'imposition ; retrait des honoraires de gestion réputés non écrits et des lignes non justifiées ; réaffectation des **49 500 €** versés par Artiste Formation au titre de la halle ; et **reconnaissance de la valeur des travaux qui reviennent au propriétaire par accession**. Nous produisons notre registre complet, corrections comprises.

Fondement : article L145-40-2 du Code de commerce, jamais respecté sur aucun des deux baux · clause d'accession du bail · registre de 23 fournisseurs et 144 mouvements bancaires.

`258 182 € de valeur nette en accession · 105 000 à 141 000 € de TVA non récupérable supportés par Artiste Formation`

3 Neuf mois de franchise, et la 1re catégorie sur tout le bâtiment

Neuf mois de franchise de loyer, libérés immédiatement : 189 450 € HT. Les charges, taxes et accessoires restent dus pendant ces mois, comme le prévoit l'article 5 — la franchise ne porte que sur le loyer. Ce n'est pas une remise arbitraire : c'est l'ordre de grandeur de l'écart démontré plus haut entre le prix payé et l'état livré sur la période écoulée, soit 162 150 €.

L'objectif n'est pas le seul bâtiment R0-R1-R2-R3 : c'est l'obtention de la 1re catégorie sur l'ensemble immobilier. L'article GN 2 réunit la halle, le bâtiment R0-R1-R2-R3 et le garage en un seul établissement — la conformité ne se découpe pas. Et sans cette catégorie, le modèle économique du site reste trop instable pour être tenu : il n'y a plus que du tournage, 14 500 € par mois pour 40 000 € de loyer appelé.

L'équilibre est vérifiable et reste à son avantage. Il récupère **315 175 €** de travaux fixés à son bâtiment, par accession et sans indemnité. Les neuf mois demandés en représentent 189 450 € : **il reste gagnant de 125 725 €**, et 247 194 € des sommes investies restent définitivement à la charge du preneur. C'est l'argument à poser en premier — il ne se discute pas.

Ne pas s'engager à financer ni à piloter le métré contradictoire et l'étude d'isolement. Ce sont ses verrous, sur son dossier, dont il est le seul pétitionnaire. La seule chose à lui demander : **exercer le recours avant le 20 octobre 2026**.

Fondement : articles 1719 et 1722 du Code civil — le loyer est la contrepartie d'une délivrance conforme à la destination de l'article 3. Le bail Artiste Formation ne met à sa charge que le *maintien* des autorisations, et le bailleur y a *déclaré* la conformité des locaux.

`189 450 € HT de franchise · contre 315 175 € qui lui reviennent par accession · objectif : 1re catégorie sur l'ensemble`

Et à défaut : une sortie copilotée, présentée comme un constat et non comme une menace. Un bâtiment maintenu en l'état conduit de toute façon à une sortie à courte échéance — autant l'organiser à deux : calendrier de libération convenu, recherche conjointe d'un repreneur, transmission de l'intégralité du dossier de sécurité et du travail du préventionniste. Le protocole transactionnel de l'article L145-14 (126 300 à 505 200 € plus le dépôt de 63 150 €, plancher argumenté par les 258 182 € d'accession) n'arrive qu'après, si le copilotage échoue. **Ne jamais ouvrir par là.**

CE QUI FAIT BASCULER LE MONTANT

On cesse de discuter une fourchette en mois de loyer dès qu'on oppose un actif chiffré facture par facture. Et une question de qualification vaut à elle seule 360 000 € : le droit au bail est nul si l'actif est qualifié « locaux d'activité », et vaut environ 360 000 € s'il est qualifié « bureaux ». **Mandater un géomètre-expert.**

LES QUATRE GESTES QUI COÛTENT LE MOINS ET RAPPORTENT LE PLUS

Un scan — l'original papier des 2 L, qui transforme 600 000 € d'affirmation en pièce.
Un courrier — demande écrite des états récapitulatifs L145-40-2 et de l'accusé de réception de l'opposition, qui fixe la date exacte d'expiration du recours.
45 € — état hypothécaire Cerfa 3233-SD puis 3236-SD auprès du service de publicité foncière de Créteil : nom du vendeur, prix exact, et surtout **montant de la dette de la SCI**. Invisible du bailleur.
Une question au cabinet — secteur distinct d'activité pour la mise à disposition d'espaces : 36 000 € de TVA séparent la méthode forfaitaire de la méthode par affectation.
Une recherche — ressortir de la boîte mail les relevés détaillés joints aux messages des 23 février, 3 juin et 3 juillet 2026 : sans eux, la vérification comptable s'arrête à février 2026.

19

Sources — chaque pièce, chaque lien

TOUT EST VÉRIFIABLE PAR LES DEUX PARTIES

Méthode de reconstitution bancaire

Balayage des 26 comptes Qonto du groupe via l'API tierce partie, période octobre 2024 → septembre 2026. Extraction de tous les débits dont le libellé ou la référence porte `witchitz`, `mannes` ou `m2p` : 41 virements, 733 050 €. Les encaissements sont classés « externes » lorsque le payeur n'appartient pas au groupe. Aucun montant n'est estimé.

Textes officiels — liens de vérification directe

DROIT **Article R145-35 du Code de commerce** — charges, travaux et taxes non imputables au locataire depuis la loi Pinel. legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029704677

DROIT **Article L145-40-2 du Code de commerce** — inventaire des charges et état récapitulatif annuel obligatoire. legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029103688

DROIT **Article 1722 du Code civil** — destruction totale ou partielle de la chose louée. legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442802

DROIT **Article R143-22 du Code de la construction et de l'habitation** — dossier permettant de vérifier la conformité d'un ERP aux règles de sécurité ; c'est le dossier visé par le PV du 14/01/2026. legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043818985

DROIT **Chapitre V du Code de commerce, articles L145-1 à L145-60** — statut des baux commerciaux, dont L145-14 sur l'indemnité d'éviction. legifrance.gouv.fr — chapitre du bail commercial

Données de marché — liens de vérification directe

MARCHÉ **CBRE — T4 2025 : Local industriel en Île-de-France, un m², combien d'euros ?** Moyenne intra-A86 156 €/m²/an (+3 %), Sud intra-A86 neuf 160-200 €, seconde main 130-190 €, 2e couronne 118 €, au-delà de la N104 103 €. immobilier.cbre.fr/blog/entrepots/loyer-local-industriel-ile-de-france-2025

MARCHÉ **CBRE — Le marché francilien des parcs d'activités en 2025.** Loyer moyen transacté 126 €/m², intensification des négociations, progression des mesures d'accompagnement. immobilier.cbre.fr/blog/entrepots/le-marche-francilien-des-parcs-dactivites-en-2025

MARCHÉ **CBRE — Entrepôts et locaux d'activité à louer à Ivry-sur-Seine.** Neuf/restructuré 110-180 €, rénové 85-170 €, zone Seine/port 100-130 €, charges usuelles 15-25 €/m²/an. immobilier.cbre.fr/location-entrepots — Ivry-sur-Seine

MARCHÉ **BNP Paribas Real Estate — Locaux d'activité en Île-de-France**, 18/07/2025 : 375 000 m² commercialisés au S1 2025, en recul de 32 %. bnppre.fr — locaux d'activité en Île-de-France

Registres publics — identités et foncier

REGISTRE **SCI M2P WITCHITZ** — RCS Bobigny 898 911 490. annuaire-entreprises.data.gouv.fr/entreprise/898911490

REGISTRE **ARTISTE FORMATION SAS** — 843 402 256, siège 4 rue de la République, 69001 Lyon. annuaire-entreprises.data.gouv.fr/entreprise/843402256

REGISTRE **E34 SAS** — 991 441 254, immatriculée le 12/09/2025. annuaire-entreprises.data.gouv.fr/entreprise/991441254

FONCIER **Demandes de valeurs foncières** — parcelle 94041 000 AR 0132, mutation du 07/10/2021. app.dvf.etalab.gouv.fr

Pièces du dossier — communicables aux deux parties

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. C'est la pièce maîtresse : elle date la demande de 2022, constate qu'elle est restée sans suite, et prononce la demande d'interdiction.

P02 Bail de la halle — E34.

P03 Convocation de la commission de sécurité.

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

P05 Statuts de la SCI M2P Witchitz.

P06 Facture de loyer n° 26/2026 du 01/08/2026 : loyer 21 050 + taxes 4 050 + charges 2 700 + TVA 5 560 = 33 360 € TTC.

P07 **Avoir du bailleur du 03/02/2026** — reprend 32 400 € de provisions de taxes pour une taxe réelle de 6 826,40 €.

P08 Avis SCDS n° 26-0368 du 29/06/2026 et lettre de transmission préfectorale ; opposition de la Mairie d'Ivry du 17/08/2026.

P09 Relevés bancaires Qonto — Artiste Formation et E34, depuis l'origine.

P11 **Les 27 factures de la SCI**, de la n° 04/2025 du 05/02/2025 à la n° 28/2026 du 01/09/2026, adressées par `sergio.ramos@mannes.fr` — plus l'avoir 06/2026 du 03/02/2026.

P12 **Tableau récapitulatif des charges 2025**, joint à l'avoir du 03/02/2026 — 74 774,56 € HT ventilés fournisseur par fournisseur entre les quatre occupants.

P13 **Extraits du grand livre de la SCI** — comptes `01ARTIST` et `01EREKA`, arrêtés au 25/11/2025 puis au 03/06/2026.

P14 **Bail de sous-location Artiste Formation → Digitalmundo**, 1er étage, 465 m², 8 643,60 € TTC/mois charges comprises, du 01/11/2025 au 01/11/2026.

P10 Registre des 23 fournisseurs, 144 mouvements, avec factures.

Pièces manquantes — à obtenir avant le prochain échange

À FAIRE **L'original papier de l'engagement Les 2 L** — 40 dates, 15 000 € la date. À scanner et dater.

À FAIRE **L'avis d'imposition de taxe foncière** — jamais communiqué. Le tableau 2025 ne porte qu'une « base 2024 pour un bâtiment en travaux ».

À FAIRE **Les factures des lignes non justifiées** du tableau 2025 : honoraires de gestion, ascenseur KONE imputé à 100 %, second contrat NEA de 4 800 €, lignes Sunvie qui ne bouclent pas.

À FAIRE **L'état récapitulatif 2026**, sur les deux baux.

À FAIRE **L'accusé de réception de l'opposition du 17/08/2026** — il fixe la date exacte d'expiration du recours.

À FAIRE **La comptabilité d'E34** — absente du Pennylane du groupe. Toute la partie halle reste établie sur les seuls flux bancaires.
