# Ce qu'il *Savait*

Deux questions, une seule enquête. Depuis quand *lui* savait-il — et depuis quand *nous* savions ? Parce que la nullité ne tient que si, le jour de la signature, l'un savait et l'autre pas. Et parce que tout ce dossier parle des halles : Artiste Formation n'y est que par ricochet. Corpus fouillé : les 66 pièces du coffre, 251 courriels depuis décembre 2024, cinq fils WhatsApp et 756 messages.

| QUESTION POSÉE | CORPUS BALAYÉ | MÉTHODE | VERSION DU DOCUMENT |
|---|---|---|---|
| La preuve de la connaissance | 66 pièces · 251 courriels · 5 fils WhatsApp | Verbatim, jamais de paraphrase | 02/09/2026 · 04h03 |

## Ce que le balayage donne

TREIZE ÉLÉMENTS — DONT SIX ANTÉRIEURS À LA SIGNATURE

Il savait. La question n'est pas là : elle est de savoir **ce qu'on peut prouver, et à quelle date**. Parce qu'en droit, seul compte ce qu'il savait *le jour où il a fait signer* — le reste ne sert qu'à établir sa mauvaise foi.

AVANT LE BAIL ARTISTE FORMATION
19-20 DÉCEMBRE 2024

**6**

éléments — dont un document de l'État qui date sa connaissance de 2022

AVANT LE BAIL DE LA HALLE
24 JUIN 2025

**+2**

dont sa propre réponse écrite, quinze jours avant la signature

APRÈS — LES AVEUX

**5**

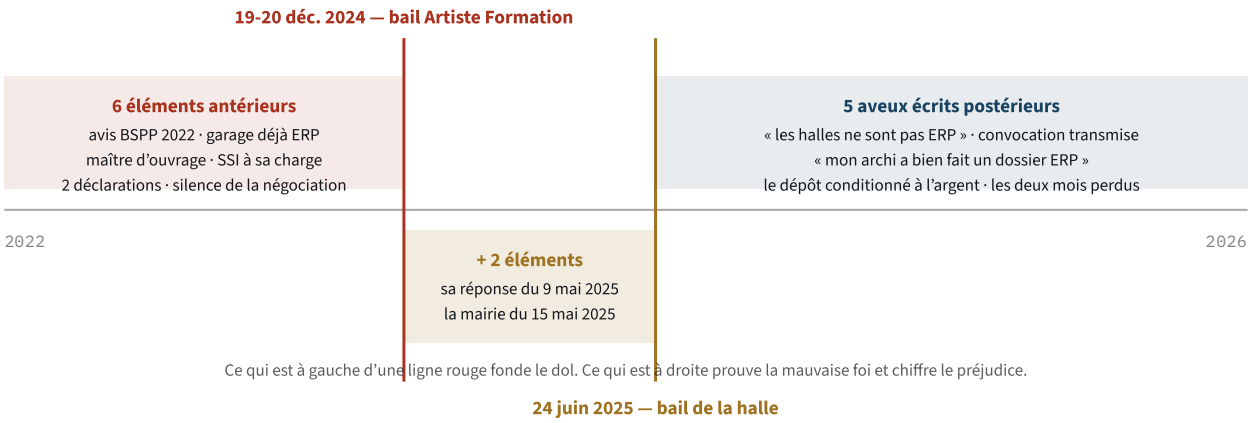
écrits de sa main, dont « les halles ne sont pas ERP »

LA PIÈCE LA PLUS LOURDE, EN UNE PHRASE

Le procès-verbal de la préfecture indique qu'un avis des pompiers de Paris du **16 juillet 2022** réclamait un dossier d'aménagement pour le garage — et que « **cette demande n'a pas été suivie d'effet par le pétitionnaire** ». Le pétitionnaire, c'est le propriétaire du garage. Trente mois plus tard, il signait un bail dans lequel il déclare que les locaux sont conformes à la réglementation qui leur est applicable.

## Les deux lignes rouges

DEUX BAUX, DEUX DATES DE SIGNATURE — ET DEUX RÉGIMES DE PREUVE DIFFÉRENTS




Le vice du consentement s'apprécie au jour de la signature. Les six éléments antérieurs au bail Artiste Formation sont donc les seuls qui puissent, à eux seuls, faire tomber ce bail-là. Les cinq aveux postérieurs, eux, servent partout : ils établissent qu'il connaissait la situation, qu'il l'a laissée durer, et qu'il l'a monnayée.

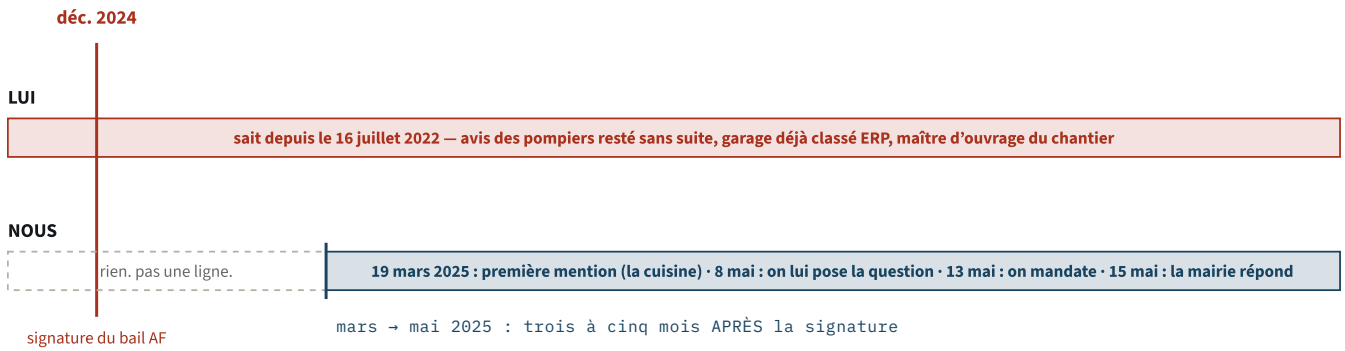
## Depuis quand savions-*nous* ?

LA QUESTION QUI DÉCIDE DE TOUT — ET LA RÉPONSE EST NETTE

Une nullité pour dol suppose deux choses à la même date : **qu'il ait su, et que nous n'ayons pas su.** La première moitié est établie par les treize éléments qui suivent. Voici la seconde, cherchée avec la même méthode et dans le même corpus — y compris ce qui nous dérange.

LE RÉSULTAT, SANS DÉTOUR

**Avant le 20 décembre 2024, il n'existe pas une seule ligne, dans 251 courriels et 756 messages, où quiconque de notre côté évoque l'ERP à propos du 32-34 rue Robert Witchitz.** La première mention de notre côté date du **19 mars 2025**, et elle porte sur la cuisine. Trois mois après la signature.




Deux tracés, une seule zone qui compte : celle où l'un sait et l'autre pas. Elle va de juillet 2022 à mars 2025 — et la signature du bail Artiste Formation tombe en plein dedans.

LA CHRONOLOGIE DE NOTRE PROPRE CONNAISSANCE — RECONSTITUÉE MESSAGE PAR MESSAGE

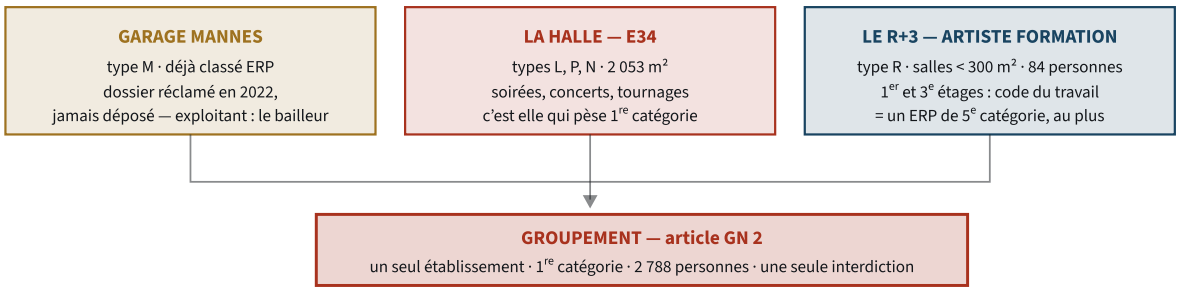
| DATE | CE QUI APPARAÎT DE NOTRE CÔTÉ | SOURCE |
|---|---|---|
| 06/12/2024 | Un agent nous propose un local à Champigny-sur-Marne en le décrivant « *ERP · 2 issues de secours* ». **Quand un bâtiment est un ERP, on nous le dit.** Personne ne l'a dit pour Witchitz. | WhatsApp, Nicolas Julliens |
| 09 → 20/12/2024 | Visite, lettres d'intérêt, contre-offre, projet de bail, signature. **Zéro occurrence du mot ERP.** | Courriels EVOLIS / IMMPROVE |
| 19/03/2025 | Première mention chez nous : les normes ERP/ERT applicables au **nettoyage de la cuisine**. Le sujet arrive par les travaux, pas par le bail. | WhatsApp, G. Gangbes |
| 03/04/2025 | « *La cuisine du Centre aura trois fonctions : lieu de formation → établissement de type R…* » — première fois que quelqu'un chez nous classe le lieu. | WhatsApp, « Cuisine Eureka Travaux » |
| 08/05/2025 | Thomas demande au bailleur s'il existe le moindre document ERP. | WhatsApp « Witchitz Mannes » |
| 13/05/2025 | César crée le groupe « Sécurité incendie witchitz » et mandate Laurent et Hervé pour saisir les pompiers. | WhatsApp |
| 15/05/2025 | La mairie répond : local de stockage, changement de destination puis demande d'aménager, 4 mois d'instruction. **À partir d'ici, nous savons.** | Courriel E. Cherrier |
| 24/06/2025 | **Signature du bail de la halle — en connaissance de cause. C'est la date qui sépare les deux baux.** | **Bail E34** |

Ce tableau tranche la question posée : **sur le bail Artiste Formation, l'asymétrie d'information est totale et documentée** — il savait depuis trente mois, nous ne savions rien, et rien dans la négociation ne pouvait nous l'apprendre. **Sur le bail de la halle, elle n'existe plus** : six semaines avant de signer, nous avions la réponse écrite de la mairie.

## La halle n'est pas Artiste Formation

TROIS BÂTIMENTS, TROIS EXPLOITANTS — ET UNE SEULE DÉCISION QUI LES A SOUDÉS

Tout ce dossier de sécurité parle de la halle. Artiste Formation n'y est entrée que par une décision qu'elle n'a pas prise : **le regroupement des trois exploitations en un seul établissement**, au titre de l'article GN 2 du règlement de sécurité — regroupement présenté à l'administration par le dossier du pétitionnaire, c'est-à-dire du bailleur.




C'est le regroupement qui déclenche les exigences lourdes — stabilité au feu 1 h ½, désenfumage, dégagements de la grande halle. Artiste Formation, seule, n'a besoin que de salles de moins de 300 m² pour 84 personnes.

### Les dix-huit observations, réparties par périmètre

Le tri change complètement la lecture du dossier : **deux griefs sur dix-huit relèvent des aménagements d'Artiste Formation.** Tout le reste est du dossier du pétitionnaire, de la halle, ou de la structure du bâtiment.

AVIS SCDS N° 26-0368 DU 29 JUIN 2026 — 18 OBSERVATIONS

| PÉRIMÈTRE | NB | NUMÉROS | QUI DOIT Y RÉPONDRE |
|---|---|---|---|
| **Le dossier déposé en mairie** | 6 | 01 · 02 · 03 · 10 · 12 · 13 — plans manquants, mauvaise référence de permis, résistance au feu contradictoire, éclairage de sécurité | Le pétitionnaire, c'est-à-dire le bailleur |
| **La halle** | 7 | 04 · 05 · 06 · 07 · 08 · 14 · 18 — surface, effectif, sorties sur une seule façade, fuite > 50 m, portes accordéon, local poubelles, canton de désenfumage | Le bailleur (gros œuvre) et l'exploitant de la halle |
| **La structure du bâtiment R+3** | 3 | 09 · 11 · 17 — stabilité au feu 1 h ½, fermeture automatique des portes d'escaliers, local ouvert dans la cage de l'escalier n° 2 | Le bailleur — gros œuvre et parties communes |
| **Les aménagements d'Artiste Formation** | **2** | **15 · 16 — l'évacuation du 2e traverse une réserve, celle du 3e traverse la cuisine** | **Nous** |

CE QUE ÇA VAUT, CONCRÈTEMENT

Les deux griefs qui nous appartiennent sont des **cheminements d'évacuation à redessiner** — un mur, une porte, un plan. Ils ne coûtent ni la stabilité au feu en 1 h ½ (qui découle de la 1re catégorie et d'un plancher haut à plus de 8 m), ni les percements de façade de la grande halle. **La question la plus rentable du dossier reste donc celle-ci : peut-on faire autoriser le R+3 seul, en type R de catégorie basse, sans attendre le sort de la halle ?** Le bailleur lui-même l'écrivait le 19 février 2026 : « *il convient bien évidemment d'avancer sur l'ERP 5e catégorie d'Artiste Formation* ». Il ne l'a pas fait.

Une conséquence directe pour la négociation : **l'arrêt de l'activité d'Artiste Formation n'est pas causé par Artiste Formation.** Il est causé par un périmètre administratif qu'elle ne maîtrise pas, dessiné par le dossier du bailleur, et bloqué par les sorties de secours d'une halle qu'elle n'exploite pas et par un dossier de garage réclamé en 2022.

## Les treize éléments

CHACUN AVEC SA SOURCE EXACTE — PIÈCE ET PAGE, OU DATE ET DESTINATAIRE

BLOC A — AVANT LA SIGNATURE DU BAIL ARTISTE FORMATION, 19-20 DÉCEMBRE 2024

Ce sont les seuls qui peuvent faire tomber ce bail-là. Ils sont six.

01 · 16 JUILLET 2022 — force ■■■

### L'administration lui réclamait déjà un dossier. Il n'y a jamais donné suite.

> *« 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 du dossier du garage, c'est le propriétaire du garage. **Trente mois avant l'entrée dans les lieux**, l'État lui demandait par écrit un dossier de sécurité qu'il n'a pas déposé. C'est le seul document qui date sa connaissance avant la signature, et il émane de l'État.

Pièce P02, page 2 — procès-verbal n° 2026-006 de la sous-commission départementale de sécurité, 14 janvier 2026.

02 · SITUATION PERMANENTE

force ■■■

## Il exploite lui-même un ERP dans ce bâtiment depuis toujours.

> *« un garage automobile **classé en ERP** au rez-de-chaussée et à l'étage partiel »*

Le garage Mannes est un établissement recevant du public, dans le même bâtiment, exploité par le bailleur. **Il connaît donc le régime des ERP de l'intérieur** : les visites de commission, les dossiers d'aménagement, les avis des pompiers. L'argument « je ne savais pas que ça s'appliquait » lui est fermé.

Pièce P02, page 2 — description sommaire de l'établissement.

03 · 2022-2023

force ■■

## Il est le maître d'ouvrage de la transformation, avec une équipe complète.

> *« HALLE WITCHITZ — Transformation et surélévation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau **en hôtel d'entreprises** — MANNES, **MAÎTRE D'OUVRAGE**, pierre.mannes@mannes.fr »*

Le bilan de puissances est daté du 28 septembre 2022, mis à jour le 16 janvier 2023, et porte les noms de huit bureaux d'études autour de l'architecte SYVIL. **Ce n'est pas un propriétaire passif** : c'est le maître d'ouvrage d'une opération de transformation, entouré de professionnels, qui a piloté la destination du bâtiment.

Pièce P10, page 1 — bilan de puissances BP01B, transmis par le bailleur le 29 janvier 2025.

04 · ANNEXÉ AU BAIL

force ■■

## Son propre guide, annexé au bail, décrit un bâtiment soumis au régime incendie — et met le système à sa charge.

> *« Sécurité — **Système de sécurité incendie règlementaire** : déclencheurs manuels, diffuseur sonore classe B, diffuseur visuel, BAES [...] Plan de RDC sécurité incendie [...] suivez les indications vers les issues de secours »*

> *« **SSI — Installation du SSI dans la halle Witchitz : Pris en compte** [bailleur] · Complément SSI dans les cellules d'activités : Preneur » — et de même « Installation du SSI dans le bâtiment : Pris en compte ». Plus loin : « **Désenfumage naturel dans les locaux d'activité et règlementaire dans les escaliers.** »*

Le « Guide utilisateur » rédigé par son architecte est **annexé au bail et porte le même identifiant d'enveloppe DocuSign** que le bail lui-même : il est contractuel. Il décrit noir sur blanc un bâtiment équipé d'un système de sécurité incendie réglementaire, dont l'installation est à la charge du bailleur. On ne prévoit pas un SSI réglementaire pour des locaux dont on ignore qu'ils reçoivent du public.

Pièce P05, pages 25 et 28-29 — Guide utilisateur Syvil annexé au bail Artiste Formation, enveloppe DocuSign F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB.

05 · 19-20 DÉCEMBRE 2024

force ■■■

### Il a écrit et signé le contraire de la réalité.

> *« …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… » (article 1er)*

> *« …et **le Bailleur déclare que la destination urbanistique permet au Preneur d'exercer ces activités**. » (article 3)*

Ce n'est pas un silence : ce sont **deux affirmations positives, écrites dans son contrat, signées de sa main**. La première est contredite par la demande de l'administration restée sans suite depuis 2022. La seconde — voir le bloc « ce qui coupe dans l'autre sens » — est probablement exacte : le PLU autorise l'aménagement en ERP à cette adresse. C'est la première qu'il faut attaquer.

`Pièce P05, pages 2 et 3 — bail commercial Artiste Formation signé.`

**06 · 6 → 20 DÉCEMBRE 2024** force ■■

### Onze jours entre la visite et la signature — et pas un mot sur la sécurité.

La chaîne complète de la négociation est dans la boîte mail : premier envoi de biens le **6 décembre**, visite du 32 rue Robert Witchitz le **9 décembre** suivie des lettres d'intérêt à signer, contre-offre du propriétaire le **11 décembre**, projet de bail le **16 décembre**, RIB le **19**, « bail signé des 2 parties » le **20 décembre à 22h26**. **Aucun de ces messages ne mentionne l'ERP, le dossier d'aménagement, l'avis des pompiers ou une quelconque démarche de conformité.**

C'est une preuve négative, et c'est exactement la définition de la réticence dolosive : une information déterminante, connue de lui seul, jamais portée à la connaissance du preneur pendant la phase précontractuelle.

`Courriels Lionel Fauconnier (EVOLIS puis IMMPROVE, agent du bailleur) → cesar@artisteformation.com, du 06/12/2024 au 20/12/2024 ; puis Pierre Mannes → César Guigue, 21/12/2024.`

## BLOC B — ENTRE LES DEUX BAUX, AVANT LA SIGNATURE DE LA HALLE DU 24 JUIN 2025

Deux éléments, dont sa propre réponse écrite, quinze jours avant la signature.

**07 · 8 ET 9 MAI 2025** force ■■■

### On lui demande s'il existe le moindre document ERP. Il répond que non — et enchaîne sur la signature du bail.

> *Thomas L'Eveillé, 8 mai à 10h46 : « Est-ce que vous avez la possibilité de récupérer **tout document concernant un éventuel ERP**, dont tous les plans (implantation, évacuation, etc.), licence s'il y en a ? Si il y en a pas, connaissez-vous un bureau d'étude qui pourrait nous les fournir, ou peut-être la mairie… »*

> *Pierre Mannes, 9 mai à 7h51 : « Il faut passer par SYVIL, le cabinet d'architecte, qui pourra vous aider ou par un autre architecte à votre convenance. **En réalité, c'est une démarche administrative (cerfa etc.) à faire auprès de la mairie.** À votre disposition pour en discuter »*

> *Pierre Mannes, 9 mai à 7h53 — **deux minutes plus tard** : « Pour info 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.** Merci de revenir vers moi au plus vite pour organiser cela »*

Interrogé frontalement, il confirme **qu'il n'existe aucun document ERP**, renvoie le preneur vers son propre architecte et vers la mairie — et deux minutes après, presse pour la signature du bail. Il ne mentionne ni l'avis de 2022, ni le fait que la démarche lui incombe en tant que propriétaire et pétitionnaire.

Fil WhatsApp « Witchitz Mannes » (créé le 2 mars 2025 pour centraliser les échanges propriétaire ⇄ preneurs ; il en est membre). Messages du 08/05/2025 10h46 et du 09/05/2025 07h51 et 07h53. ⚠️ La pièce « Extrait messagerie » du dossier attribue le message du 8 mai à Pierre Mannes : c'est une erreur d'étiquette, la base WhatsApp l'attribue à Thomas L'Eveillé. À corriger avant toute production.

08 · 15 MAI 2025

force ■■

## La mairie dit ce que le bailleur n'a jamais dit : le local était un local de stockage.

> *Émilie Cherrier, référente réglementaire, Mairie d'Ivry : « Dans le cadre de votre projet* ***il vous faut vous rapprocher du Service Urbanisme Réglementaire afin de déposer une Demande Préalable pour effectuer un changement de destination de votre local de stockage en ERP****. Puis, dans un second temps, vous devrez déposer auprès de notre service une demande d'aménager un ERP comprenant […] Le délai d'instruction est de 4 mois maximum. »*

Le local loué en décembre 2024 à un organisme de formation était, aux yeux de la commune, **un local de stockage**, qui exigeait un changement de destination puis une demande d'aménager. C'est la mesure exacte de ce que valait la déclaration de conformité de l'article 1er.

Courriel ECherrier@ivry94.fr, 15 mai 2025 12h30, en réponse au dossier « Mise aux normes ERP – 32 rue Robert Witchitz » du 14 mai 2025.

BLOC C — APRÈS : LES AVEUX ÉCRITS

Ils ne font pas tomber le bail à eux seuls. Ils font tomber sa bonne foi — et ils chiffrent le préjudice.

09 · 27 OCTOBRE 2025

force ■■■

## « Je vous rappelle que les halles ne sont pas ERP. »

> *« J'ai vu que vous avez commencé à monter des murs "anti bruit" en vue d'accueillir des soirées. Je me permets de RE-INSISTER : il me faut des attestations d'assurance conformes !* ***Je vous rappelle que les halles ne sont pas ERP. Il est de votre responsabilité de faire les démarches si vous le souhaitez. Dans la mesure où les sorties de secours sont prévues, cela ne devrait pas poser problème.*** *»*

Trois choses dans une seule phrase. Il **sait** et l'écrit. Il **reporte** la démarche sur le preneur, alors que le PV et son propre conseil diront l'inverse. Et il **rassure à tort** : « les sorties de secours sont prévues, cela ne devrait pas poser problème » — or les sorties de la grande halle sont précisément les griefs n° 6 et 7 de la sous-commission (toutes sur une seule façade, plus de 50 m à parcourir, portes accordéon non réglementaires).

Courriel pierre.mannes@mannes.fr → cesar@artisteformation.com et Thomas Léveillé, 27 octobre 2025 08h12, objet « RE: attestation rcp pro ».

10 · 12 ET 14 JANVIER 2026 force ■■

## La visite « inopinée » lui avait été notifiée — et il y assistait.

> *Préfecture → Pierre Mannes, 12 janvier 09h56 : « Nous vous informons que la sous-commission départementale […] se réunira le 14/01/2026 à 14h00 pour la visite de l'établissement Entrepôt "EUREKA 34" […] Cet envoi dématérialisé vaut convocation. »*

> *Lui, sur WhatsApp le même jour à 9h22 : « Je suis de retour à Ivry ce matin. Rien n'est rangé, porte ouverte …. **vous avez un contrôle dans 48h pour l'erp !!!!** »*

L'avis de la préfecture qualifie la visite d'*inopinée*, mais **la convocation était adressée à lui**, et il en a informé les preneurs. Le procès-verbal le mentionne d'ailleurs parmi les présents : « **M. Pierre MANNES, propriétaire du site** ». Il ne peut plaider ni l'ignorance ni la surprise.

Courriel pref-prevention-incendie@val-de-marne.gouv.fr → MANNES Pierre, 12/01/2026 09h56, retransmis par lui à 09h00 [heure UTC du serveur] ; fil WhatsApp « Witchitz Mannes », 12/01/2026 09h22 ; pièce P02 page 1, liste des présents.

11 · 19 FÉVRIER 2026 force ■■■

## « Mon archi a fait la DACT et a bien fait un dossier ERP. »

> *« J'ai fait le point avec **mon archi en charge du dossier. Celui-ci a fait la DACT et a bien fait un dossier ERP.** Vous trouverez ci-dessous le lien avec **les éléments ERP envoyés à la Mairie**. L'ERP concernant le garage devrait donc être validé. J'ai conscience que selon les projets d'Eureka et d'Artiste Formation, nous devrons certainement revoir notre copie puisqu'il faudra modifier le SSI. […] Je pense qu'il convient bien évidemment d'avancer sur **l'ERP 5e catégorie d'Artiste Formation**. […] Je ne vous cache pas que **je ne souhaite pas avancer sur le dossier ERP 1re catégorie de la halle et déposer un dossier en mairie sans certitude !** »*

C'est l'aveu le plus complet. Il existait bien, **chez son architecte, un dossier ERP** — envoyé à la mairie, portant sur son garage. Il distingue lui-même l'ERP de 5e catégorie d'Artiste Formation et celui de 1re catégorie de la halle. Il maîtrise le sujet dans le détail. Et il annonce en toutes lettres qu'il ne déposera pas sans contrepartie.

Courriel pierre.mannes@mannes.fr → csi.dupont@gmail.com (Olivier Dupont, conseil sécurité incendie), 19 février 2026 16h46, objet « TR: WITCHITZ - dossier ERP », transférant un envoi d'Isaac Barbet (SYVIL) du même jour.

12 · 17 FÉV. → 18 MAI 2026 force ■■■

## Il a conditionné le dépôt du dossier à une négociation financière — et fait perdre deux mois.

> *17 février, WhatsApp : « 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 ! »*

> *23 mars, Olivier Dupont à Mannes, César et Eureka : « **La notice sécurité ERP et accessibilité sont prêtes à être déposées auprès de la mairie jeudi ou vendredi prochain. Mr Mannes, pouvez-vous signer cette AT fin de semaine ?** »*

> *24 mars, sa réponse : « M Dupont veut que je signe l'ERP…. **Je ne lance aucun projet ERP sans certitude sur le projet et les loyers !** »*

> *31 mars : « **Je ne vais pas me lancer dans le dépôt d'un ERP catégorie 1 si notre discussion n'aboutit pas.** »*

> *18 mai, WhatsApp : « **J'ai signé les docs de M Dupont…. alors que rien n'avance !** »*

Le dossier était prêt le **23 mars**. Il l'a signé le **18 mai**. Il a été déposé le **22 mai**. **Deux mois perdus, imputables à une seule signature** — pendant lesquels le loyer plein a continué de courir sur un bâtiment interdit au public. C'est le chiffrage le plus simple du dossier : deux mois de loyer et d'accessoires, soit **55 600 € HT sur le seul bail Artiste Formation** et près de 124 000 € HT sur les deux.

`Fil WhatsApp « Witchitz Mannes » 17/02/2026 11h12 et 18/05/2026 13h36 ; courriels csi.dupont@gmail.com 23/03/2026 17h57, pierre.mannes@mannes.fr 24/03/2026 09h39 et 31/03/2026 15h57.`

**13 · 22 JUIN ET 15 JUILLET 2026** force ■■

### Son propre conseil lui écrit que la régularisation lui incombe — et il le transmet lui-même.

> *Olivier Dupont → Mannes, 22 juin : « Rappel : suite à la visite de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, **il revient au propriétaire de régulariser la situation par le dépôt d'un dossier** répondant aux exigences de l'article R143-22 du code de la construction et de l'habitation… »*

> *Lui, le 15 juillet : « Je vous rappelle également que **nous avons lancé une notice de sécurité pour la totalité des locaux (Garage Mannes, Artiste Formation et E34)**. »*

Le professionnel de la sécurité incendie qu'il a lui-même mandaté lui écrit que **l'obligation pèse sur le propriétaire** — et il retransmet ce courriel aux preneurs sans le contester. Trois semaines plus tard, il revendique de piloter la notice de sécurité de l'ensemble du site. C'est l'exact contraire de sa position du 27 octobre 2025 (« il est de votre responsabilité de faire les démarches »).

`Courriel pierre.mannes@mannes.fr, 22/06/2026 17h01, objet « TR: suivi de chantier », transférant Olivier Dupont du 22/06/2026 18h35 ; courriel du 15/07/2026 09h53, objet « notice de sécurité ».`

## ⚠ Ce qui coupe dans l'autre sens

LE MÊME BALAYAGE A SORTI CECI — MIEUX VAUT QUE CE SOIT NOUS QUI LE LISIONS EN PREMIER

### À partir du 13 mai 2025, nous savons aussi

Notre propre équipe écrit à la mairie : « *L'ancienne activité exercée sur ces lieux était du stockage. Je souhaite désormais mettre cette structure aux normes ERP, en vue d'y installer un organisme de formation.* » Elle consulte l'architecte Syvil, le bureau de contrôle, le service urbanisme. **Conséquence : pour le bail de la halle signé le 24 juin 2025, l'argument de l'erreur est mort** — nous savions. Il reste la délivrance, qui ne dépend pas de ce que nous savions.

`thebest.regie@gmail.com → mairie d'Ivry, 14 et 15 mai 2025, en copie de César et Thomas`

### « On aura de toute façon pas d'ERP en l'état »

Message interne du 8 août 2025. Il documente notre lucidité — donc notre acceptation du risque à partir de l'été 2025. À ne jamais produire, et à connaître avant que l'autre partie ne le produise.

`WhatsApp, Thomas L'Eveillé → César, 08/08/2025 14h00`

### La soirée du 31 décembre 2025

C'est elle qui déclenche tout : le rapport de police du 7 janvier 2026 fait état d'environ 3 000 personnes dans un espace non classé ERP, et le procès-verbal le cite. **Ne jamais jouer la victime** : plaider l'antériorité de 2022, que le PV mentionne lui-même avant le rapport de police.

`Pièce P02 page 2 ; rapport DTSP du 07/01/2026`

### Les travaux et la sous-location non déclarés

Il écrit le 22 juin puis le 15 juillet 2026 : « *vous avez lancé des travaux dans les locaux d'Artiste Formation avec des salles de formation qui ne correspondent pas au dossier ERP déposé en mairie* » et « *je ne suis pas au courant de ces travaux ni informé d'une quelconque sous-location* ». C'est son meilleur angle contre nous, et il est réel.

`Courriels du 22/06/2026 17h01 et du 15/07/2026 09h53`

### La déclaration d'urbanisme est probablement exacte

Le 19 novembre 2025, notre propre consultant écrit : « *Vérification du PLU, le Centre de Formation se situe sur un lieu qui peut être aménagé en ERP* ». Autrement dit, la deuxième déclaration du bail — « la destination urbanistique permet au Preneur d'exercer ces activités » — n'est sans doute pas mensongère. **Concentrer l'attaque sur la première** : la conformité à la réglementation applicable.

`WhatsApp, 19/11/2025 09h00`

## + Les six pièces qui manquent encore

TOUTES OBTENABLES — ET CHACUNE RENFORCE LE BLOC A,
LE SEUL QUI COMPTE POUR LE BAIL ARTISTE FORMATION

### 1 L'avis BSPP du 16 juillet 2022 lui-même

Nous n'en connaissons l'existence que par la citation qu'en fait le procès-verbal. **C'est la pièce mère du dossier.** Elle dit à qui la demande était adressée, ce qu'elle réclamait, et sous quel délai.

**Où : préfecture du Val-de-Marne, SIDPC — dossier IVR-M257 · demande de communication de document administratif**

### 2 Le permis de construire n° 094 041 2 1019 du 15 avril 2022 et la DAACT

Ce que le permis prévoyait comme destination, et ce que la déclaration d'achèvement a attesté. Le dossier de permis est consultable en mairie par toute personne.

**Où : mairie d'Ivry, service urbanisme réglementaire — consultation libre**

### 3 Le « dossier ERP » que son architecte dit avoir envoyé à la mairie

Il en donne le lien le 19 février 2026 — un lien SwissTransfer aujourd'hui expiré. À redemander à lui, à Syvil, ou à la mairie.

**Où : demande écrite au bailleur, puis sommation de communiquer si refus**

### 4 Ses échanges avec l'architecte entre 2022 et 2024

C'est là que se trouve la preuve directe de ce qu'il savait au moment de signer. Ils ne sont pas dans notre boîte : ils sont chez lui.

**Où : communication de pièces, ou mesure d'instruction in futurum (art. 145 CPC) — à arbitrer avec l'avocat**

5

### L’accusé de notification du procès-verbal

Le PV précise qu’il « sera notifié par le Maire à l’exploitant ». Savoir qui a été notifié, et quand, verrouille la chronologie — et fixe le point de départ des délais.

**Où : mairie d’Ivry, direction des bâtiments communaux (Mme Magne)**

6

### Les annexes 4 et 6 du bail, jamais remises

« Travaux effectués par le Bailleur » et « État des lieux d’entrée » sont listées au bail mais absentes du PDF signé. Les réclamer ne coûte rien et ouvre un droit : sans état des lieux d’entrée, la présomption de l’article 1731 du code civil ne joue pas contre nous.

**Où : lettre recommandée au bailleur — à joindre au même courrier que le reste**

## Le corpus balayé

CE QUI A ÉTÉ LU, ET COMMENT — POUR QUE L’AVOCAT SACHE CE QUI A ÉTÉ COUVERT

SOURCES — BALAYAGE DU 2 SEPTEMBRE 2026

| SOURCE | VOLUME | MÉTHODE | CE QUI EN SORT |
|---|---|---|---|
| **Le coffre de pièces** | 66 pièces | OCR natif + recherche plein texte page par page | Éléments 01, 02, 03, 04, 05 |
| **Boîte cesar@artisteformation.com** | 251 courriels | Microsoft Graph, recherche « mannes / witchitz / syvil / immprove », corps complets relus | Éléments 06, 08, 09, 10, 11, 12, 13 |
| **WhatsApp — base complète** | 5 fils · 756 messages | Requête SQL sur la base iPhone, expéditeurs ré-attribués par identifiant | Éléments 07, 10, 12 et les cinq contre-arguments |
| **Fils balayés** | « Witchitz Mannes » (541) · « Pierre Mannes » en direct (171) · « Sécurité incendie witchitz » (11) · « PLAN WITCHITZ » (8) · « Witchitz frais agence » (25) | | |

**UNE CORRECTION À PORTER AU DOSSIER EXISTANT**

La pièce « Extrait de messagerie — le dossier de sécurité » attribue le message du 8 mai 2025 (« *Est-ce que vous avez la possibilité de récupérer tout document concernant un éventuel ERP…* ») à Pierre Mannes. **La base WhatsApp l’attribue à Thomas L’Eveillé** — c’est le preneur qui pose la question, et le bailleur qui répond le lendemain. La pièce reste excellente, mais l’étiquette doit être corrigée avant toute production : produire une pièce mal attribuée, c’est offrir à l’autre partie de quoi discréditer les douze autres.