Maintenir ce qui *n'existe pas*

Le bail d'Artiste Formation met à la charge du preneur le *maintien* des autorisations administratives. Six mois plus tard, sur le même bâtiment, le même bailleur écrit *obtention*. Ce document recompile les 124 pièces du dossier, sépare ce qui relève de la halle de ce qui relève d'Artiste Formation, rétablit la chronologie — et pose la seule question qui décide de la suite : y a-t-il dol au jour où Artiste Formation a pris les locaux ?

OBJET
Recompilation du dossier · distinguo des deux baux · caractérisation du dol

CORPUS
124 pièces au coffre
~/COFFRE/WITCHITZ

NOUVEAU AU DOSSIER
Dossier d'urbanisme complet
54 pièces (P71 → P124)

VERSION DU DOCUMENT
02/09/2026 · 13h47

Ce que ce document fait, et ce qu'il ne fait pas

MÉTHODE, AVANT TOUT LE RESTE

Il ne plaide pas. Il établit. Chaque fait porte sa référence de pièce et son numéro de page, chaque clause est citée mot pour mot depuis le PDF signé, et chaque article de loi cité a été contrôlé sur Légifrance avant d'entrer ici. Ce qui n'est pas vérifiable est écrit comme tel.

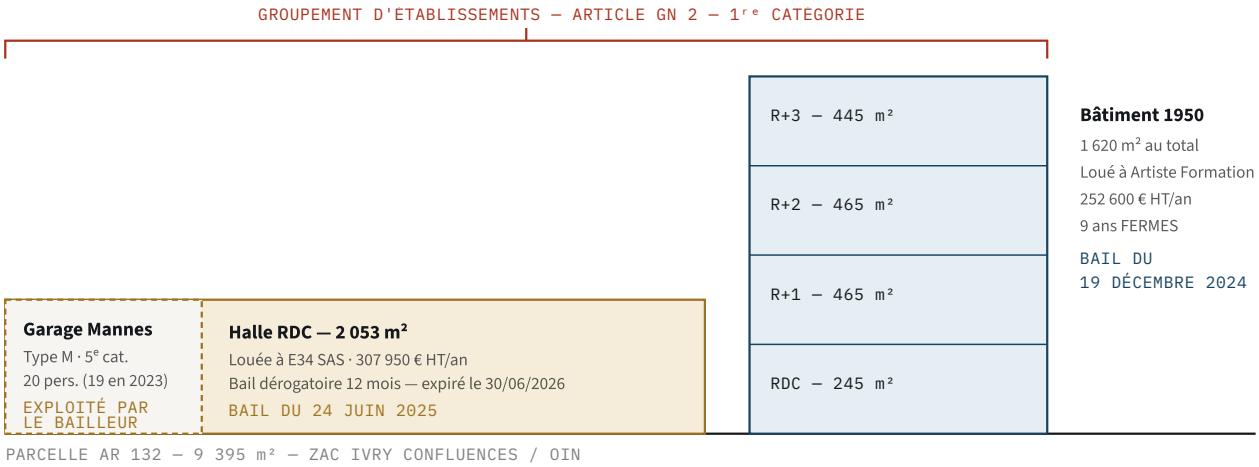
Trois choses ont rendu ce document nécessaire. D'abord le versement, le 2 septembre 2026, du **dossier d'urbanisme complet** — 54 pièces transmises par le bailleur lui-même — qui change la nature du grief. Ensuite le constat que les fils de discussion, depuis dix-huit mois, mélangent en permanence deux baux distincts portant la même rue, le même bailleur et la même trame contractuelle. Enfin une lecture comparée des deux contrats, qui fait apparaître entre eux une différence de rédaction que personne n'avait relevée.

> **LA RÈGLE DU DOSSIER**
>
> Rien n'entre ici sans sa pièce. Les pièces sont référencées P01 à P124 selon le bordereau du coffre, et chacune porte une **portée** — *AF*, *halle*, ou *les deux* — parce que la confusion entre les deux baux a déjà failli, à trois reprises, faire retirer du dossier son meilleur argument.

Un seul bâtiment, trois exploitations, deux baux

LE DISTINGUO, POSÉ D'ENTRÉE

Le site est un ensemble immobilier unique sur la parcelle AR 132 (9 395 m²), propriété de la **SCI M2P WITCHITZ** (SIRET 89891149000016, gérant M. Pierre Mannes), acquis par acte de M^e^ Leroy du 7 octobre 2021. Il abrite trois exploitations distinctes, dont deux sont les nôtres, sous deux baux différents.



Les trois exploitations sont soudées par le **groupement d'établissements de l'article GN 2** — un classement présenté à l'administration par le dossier du pétitionnaire, c'est-à-dire du bailleur. C'est la halle, par son effectif, qui tire l'ensemble en 1re catégorie. Le R+3 d'Artiste Formation, pris isolément, relève du type R en 5e catégorie au plus (salles < 300 m², 84 personnes).

BAIL ARTISTE FORMATION

1 620 m²

RDC + R+1 + R+2 + R+3 du bâtiment 1950. 252 600 € HT/an, **9 années fermes** du 02/01/2025 au 01/01/2034.

BAIL HALLE E34

2 053 m²

Halle au RDC. 307 950 € HT/an, **12 mois fermes** dérogatoires L145-5, expirés de plein droit le 30/06/2026.

ÉCART ENTRE LES DEUX SIGNATURES

6 mois

Du 19 décembre 2024 au 24 juin 2025. C'est dans cet intervalle que tout se joue.

AUTORISATION D'EXPLOITER EN ERP

Aucune

Opposition du maire d'Ivry du 17 août 2026, adressée à M. Mannes (P63).

CE QUI DISTINGUE LES DEUX DOSSIERS, EN UNE PHRASE

Pour la halle, nous savions dès mai 2025 — six semaines avant de signer — que l'autorisation n'existait pas : le vice du consentement y est très difficile à soutenir, et le terrain utile est celui de la délivrance et de la valeur locative. **Pour Artiste Formation**, nous ne savions rien : c'est le seul des deux baux sur lequel la question du dol se pose réellement.

Le diff des deux baux

MÊME TRAME, MÊME BAILLEUR, MÊME BÂTIMENT — QUATRE DIFFÉRENCES

Les deux contrats sont issus du même modèle. L'article 3 reprend, mot pour mot et sur plus de vingt lignes, la même énumération d'activités autorisées. Les articles 1, 2, 4 et suivants suivent la même numérotation et la même rédaction. Sur ce fond identique, **quatre différences** apparaissent — et elles vont toutes dans le même sens.

PRENEUR · ARTISTE FORMATION SAS

Bail commercial 9 ans

Daté du 19 décembre 2024 · signatures DocuSign closes le 20 · P05

ARTICLE 1 — DÉSIGNATION · DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

« 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. »*

ARTICLE 3 — DESTINATION · DÉCLARATION D'URBANISME

« 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.** *»*

PRENEUR · E34 SAS

Bail dérogatoire 12 mois

Signé à Ivry-sur-Seine le 24 juin 2025 · P03 / P28

ARTICLE 1 — DÉSIGNATION · DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

— La déclaration de conformité du bailleur a disparu. L'article se termine sur l'acceptation des lieux par le preneur, sans contrepartie déclarative.

ARTICLE 3 — DESTINATION · DÉCLARATION D'URBANISME

— La phrase entière a disparu. Le paragraphe d'activités s'enchaîne directement sur les activités connexes.

ARTICLE 3 — CHARGE DES AUTORISATIONS *« 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. »*	ARTICLE 3 — CHARGE DES AUTORISATIONS *« 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. »*
ANNEXE — ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS Matériellement annexé, **contresigné « Artiste Formation »** avec paraphes sur chaque page (P05 p. 64-75). Case SIS cochée **OUI**.	ANNEXE — ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS « Annexe 3 : État des risques et pollutions » est **annoncée en dernière page mais matériellement absente** du PDF signé (10 p. en tout).

LE POINT QUI COMPTE

Entre le 19 décembre 2024 et le 24 juin 2025, sur le même bâtiment et à partir du même modèle, le bailleur a **supprimé ses deux déclarations** et remplacé *maintien* par *obtention*. Ces quatre modifications sont cohérentes entre elles : elles retirent au second bail exactement ce qui, dans le premier, affirme que les autorisations existent.

Un mot ne change pas par hasard dans un bail rédigé sous l'égide d'un professionnel — la commercialisation est confiée au groupe JLV (IMMPROVE), ex-EVOLIS, pour des honoraires égaux à 30 % du loyer annuel HT HC (art. 11 du bail AF). **Mais nous ne pouvons pas encore prouver qui a rédigé la modification, ni sur instruction de qui.** C'est la question à poser, et c'est typiquement ce qu'une mesure d'instruction fondée sur l'article 145 du code de procédure civile permet d'obtenir.

La chronologie

TROIS PISTES — LE SITE ET LE BAILLEUR · LE BAIL ARTISTE FORMATION · LE BAIL HALLE

La colonne de gauche porte ce que le bailleur savait ou faisait sur le site. Les deux colonnes de droite portent chacune un bail. **Ce qui se trouve à gauche d'une signature, et au-dessus d'elle, est ce que le preneur ignorait en signant.**

DATE	LE SITE · LE BAILLEUR	BAIL ARTISTE FORMATION	BAIL HALLE E34
2021 — 2022 · le permis			
30/09/2021	Diagnostic de pollution SEMOFI C21-15498, pour le compte de SADEV 94. via P89		
07/10/2021	**Acquisition du site** par la SCI M2P Witchitz, acte M^{e} Leroy. P03 préambule		
mars 2022	**Notices de sécurité et d'accessibilité SYVIL**, rédigées par l'architecte du bailleur pour son compte : « Garage de réparation Automobile avec une partie en ERP **de type M de 5ème catégorie** » · « Cellules d'activité livrées brutes (industrie) » · « Les locaux d'activités **répondront aux exigences du Code du Travail** ». Aucun type R, L, N ou P nulle part. P100 p.3-4 · P97		
14/04/2022	Attestation SEMOFI C22-17064 : compatibilité sanitaire des sols attestée **pour un usage de garage automobile**, « identique à l'ancien usage du site ». P89 p.9 et 13		
15/04/2022	Dépôt du permis de construire. Objet : « Réhabilitation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau **en hôtel d'activités** ». P101		
16/07/2022	**Avis BSPP n° IVR 348 / A-2022-012707.** Il demandait qu'un dossier d'aménagement soit transmis à la préfecture pour le garage automobile. « **Cette demande n'a pas été suivie d'effet par le pétitionnaire.** » Le pétitionnaire est le propriétaire. P02 p.2		

15/08/2022	**Permis n° 094 041 22 01019 accordé tacitement.** Tableau des surfaces du CERFA après travaux : Industrie 4 343 m² · Artisanat 1 457 m² · Commerce 103 m² · **Service public ou d'intérêt collectif : 0 m²**. P75 p.6		
28/09/2022	Bilan de puissances SYVIL : M. Mannes y figure comme **maître d'ouvrage** de la « transformation et surélévation d'une halle industrielle en hôtel d'entreprises ». P10 p.1		

2023 — 2024 · les modificatifs, puis la négociation

23/01/2023	Rendu du permis modificatif M01. La notice de sécurité reprend les mêmes termes ; l'accueil du garage passe à **19 personnes**. P109 p.3-4		
06/12/2023	Dépôt du modificatif M02 — façades et aménagements extérieurs seulement, **aucun changement de destination**. P112		
11/01/2024	Avis du maire favorable sous réserve du PLU. Accord de l'Architecte des Bâtiments de France assorti de prescriptions. P114 · P116		
16/02/2024	État des risques et pollutions DIAG-POSITIVE n° 502565 : **« Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) » — OUI.** P05 p.64-75 · P19		
06/12/2024		Fiche commerciale EVOLIS pour le 32 rue Robert Witchitz. **Aucune mention d'ERP, ni d'autorisation à obtenir.** P69	
09/12/2024		Visite des locaux, puis **lettre d'intention Artiste Formation**. P70	
11/12/2024		Contre-offre manuscrite de la SCI M2P Witchitz. P67	
16/12/2024		Envoi du projet de bail. P68	
19/12/2024		**SIGNATURE DU BAIL ARTISTE FORMATION.** 1 620 m², 252 600 € HT/an, 9 ans fermes, franchise de 9 mois. Enveloppe DocuSign ouverte le 19 à 17h42, close le 20. Les deux déclarations du bailleur et la clause de « maintien » y figurent. Le **Guide utilisateur annexé** décrit un « Système de sécurité incendie règlementaire » et porte « Installation du SSI dans le bâtiment : **Pris en compte** » — c'est-à-dire par le bailleur. P05 p.2, 3, 25, 28-29	
à cette date		**Ce que le preneur savait de l'ERP : rien.** Balayage de 251 courriels et de 756 messages WhatsApp : pas une ligne sur l'ERP à propos de Witchitz avant le 20/12/2024. La seule mention d'ERP de la période, le 06/12/2024, porte sur un **autre** local, à Champigny-sur-Marne, décrit « ERP · 2 issues de secours » — quand un bâtiment est ERP, l'agent le dit.	

2025 · la découverte, puis le second bail

02/01/2025		Prise d'effet du bail. Première échéance de loyer au 01/04/2025, après 3 mois de franchise.	
19/03/2025		**Première mention interne de l'ERP** — normes ERP/ERT du nettoyage de la cuisine.	
03/04/2025		Note interne : « la cuisine du Centre : lieu de formation → type R ».	

avril 2025			Accès aux halles accordé au preneur « afin de réaliser ses devis et ses visites ». P03 art. 4
08-09/05/2025	**Réponse de M. Mannes** à la demande de « tout document concernant un éventuel ERP » : « **c'est une démarche administrative (cerfa etc.) à faire auprès de la mairie** » — puis, deux minutes plus tard : « il faut absolument […] signer le bail avant le 23 ». P66 ⚠		La demande est posée dans la perspective du bail halle.
15/05/2025	**Réponse de la mairie d'Ivry** : c'est un « **local de stockage** ». Il faut une déclaration préalable de changement de destination, **puis** une demande d'aménager ERP. Instruction : 4 mois.		Six semaines avant la signature.
24/06/2025			**SIGNATURE DU BAIL HALLE E34.** 2 053 m², 307 950 € HT/an, 12 mois fermes dérogatoires L145-5. **Les deux déclarations du bailleur ont disparu ; « maintien » est devenu « obtention ».** Caution solidaire : EVEIL GROUPE **et Artiste Formation**. P03 · P28
01/07/2025			Prise de possession et première échéance de loyer.
08/08/2025			Note interne : « on aura de toute façon pas d'erp en l'état ».
27/10/2025	**Courriel de M. Mannes** : « **Je vous rappelle que les halles ne sont pas ERP.** Il est de votre responsabilité de faire les démarches […] Dans la mesure où les sorties de secours sont prévues, cela ne devrait pas poser problème. » Les sorties de secours seront précisément les griefs 6 et 7 de la sous-commission.		
19/11/2025		Note interne : « Vérification du PLU, le Centre de Formation se situe sur un lieu qui peut être aménagé en ERP ». **À lire avec prudence** — voir plus bas.	
31/12/2025			Soirée d'environ **3 000 personnes** dans la halle. C'est le déclencheur du contrôle.

2026 · le contrôle, le refus, l'opposition

12/01/2026	La convocation de la préfecture est adressée à M. Mannes à 09h56. Il écrit : « vous avez un contrôle dans 48h pour l'erp !!!! » **La visite dite inopinée lui était notifiée.**		
14/01/2026	**VISITE DE LA COMMISSION DE SÉCURITÉ — procès-verbal.** M. Mannes est listé présent. L'avis BSPP de 2022 y est rappelé comme resté sans effet. P02	Arrêt de l'accueil du public.	Arrêt de l'exploitation.
19/02/2026	**Courriel de M. Mannes** : « mon archi […] a fait la DACT et a bien fait un dossier ERP […] je ne souhaite pas avancer sur le dossier ERP 1re catégorie de la halle […] **sans certitude !** » — et, dans le même message : « il convient bien évidemment d'avancer sur **l'ERP 5e catégorie d'Artiste Formation** ». Il ne l'a pas fait.		
23/03 → 18/05/2026	**Deux mois perdus sur une signature.** Dossier prêt le 23/03 (« pouvez-vous signer cette AT fin de semaine ? »), refus les 24/03 (« je ne lance aucun projet ERP sans certitude sur le projet et les loyers ! ») et 31/03, signature le **18/05**.	≈ 55 600 € HT de loyer courus.	≈ 68 400 € HT de loyer courus.
22/05/2026	Dépôt de la demande d'aménager AT 094 041 26 30, transmise à la préfecture le 28/05. P63 · P64		

22/06/2026	Il lui est écrit qu'« **il revient au propriétaire de régulariser la situation** » (art. R143-22 CCH). **Il retransmet ce courriel sans le contester.**		
29/06/2026	**SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE SÉCURITÉ — AVIS DÉFAVORABLE**, assorti de 18 observations. Transmis au maire par le préfet le 16/07/2026. P64	2 observations seulement portent sur les aménagements d'Artiste Formation (n° 15 et 16 : deux cheminements d'évacuation à redessiner).	7 observations. Plus 6 sur le dossier déposé en mairie et 3 sur la structure du bâtiment 1950 — toutes au bailleur.
30/06/2026			**Le bail halle expire de plein droit**, sans reconduction. Le preneur reste dans les lieux : l'art. 2 prévoit lui-même la requalification en bail commercial « basé sur la **valeur locative** du bien ».
22/07/2026	Avis favorable de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité. P63		
17/08/2026	**LE MAIRE D'IVRY S'OPPOSE À LA RÉALISATION DU PROJET.** Courrier adressé à **Monsieur Mannes**, « Halle Witchitz, type M de 1re catégorie » : « je vous rappelle que **vous n'êtes pas autorisé à exploiter ce lieu en Établissement Recevant du Public** ». P63		
02/09/2026	**Versement du dossier d'urbanisme complet** — 54 pièces transmises par le bailleur (P71 → P124). Le coffre passe de 66 à 124 pièces.		

RÉSERVE DE LECTURE SUR P63

La pièce P63 (opposition du maire) n'existe au dossier que sous forme de scan reconnu par OCR, et sa couche de dates est bruitée : on y lit à la fois « enregistrée le 22/05/2026 » et « enregistrée le 06/10/2025 ». **L'original papier doit être relu avant toute production.** Le dispositif, lui, est net et non ambigu.

Le test du dol

TROIS PORTES À FRANCHIR · ARTICLES 1137, 1130 ET 1139 DU CODE CIVIL

L'article 1137 du code civil définit le dol comme le fait d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges, et ajoute que constitue également un dol *« la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie »*. Trois conditions, donc : un fait matériel, une intention, un caractère déterminant. Elles se testent séparément, et pour chaque bail séparément.

1 La porte matérielle — un mensonge, une manœuvre, ou un silence

ARTICLE 1137 C. CIV. · ARTICLE 1112-1 C. CIV.

Deux affirmations positives, écrites par le bailleur dans son propre contrat. Que « les Locaux sont conformes à la réglementation qui leur est applicable » — alors que le même article, six lignes plus haut, les livre « bruts avec des attentes pour les fluides et l'électricité ». Et que « la destination urbanistique permet au Preneur d'exercer ces activités » — alors que le permis qu'il a lui-même déposé n'autorise, après travaux, **aucun mètre carré en équipements d'intérêt collectif et services publics**, qui est la destination dont relèvent les établissements d'enseignement.

Et un silence. Rien, dans la fiche commerciale, la lettre d'intention, la contre-offre ni le bail, ne mentionne l'avis BSPP du 16 juillet 2022 resté sans effet, ni le classement du bâtiment en industrie, ni le fait que le seul ERP existant sur le site est l'accueil du garage du bailleur.

Artiste Formation — franchie sur pièces

Halle — les deux déclarations sont absentes du contrat

2 La porte intentionnelle — il savait

SEPT ÉLÉMENTS DATÉS, TOUS ANTÉRIEURS AU 19 DÉCEMBRE 2024

C'est la porte la mieux tenue du dossier, et c'est le versement du permis qui l'a verrouillée. **En mars 2022**, la notice de sécurité écrite par son architecte pour son compte énumère le seul ERP du site : l'accueil du garage, *type M, 5e catégorie, 20 personnes*. Il ne savait pas seulement qu'un régime ERP existait — il savait exactement lequel existait, et donc lequel n'existait pas.

Le 16 juillet 2022, la BSPP lui réclame un dossier d'aménagement ; la demande reste sans effet. **Son propre garage est déjà classé ERP** : il connaît le régime de l'intérieur. **Il est maître d'ouvrage** de la transformation. **Le Guide utilisateur annexé au bail**, dans la même enveloppe DocuSign, décrit un système de sécurité incendie règlementaire et met l'installation du SSI du bâtiment à la charge du bailleur. Et la négociation, du 6 au 20 décembre 2024, ne comporte **pas une ligne** sur le sujet.

Artiste Formation — franchie, 7 éléments datés | Halle — franchie aussi, mais sans effet utile (voir porte 3)

3 La porte du caractère déterminant — sans cela, on ne signait pas

ARTICLE 1130 C. CIV. · ARTICLE 1139 C. CIV.

Artiste Formation est un organisme de formation. Recevoir du public n'est pas un accessoire de son activité : c'en est l'objet. L'article 3 du bail énumère la formation continue d'adultes, les masterclasses, les conférences, les festivals, la cuisine professionnelle, la cantine — **toutes activités qui supposent la réception de public.** Un engagement de neuf années fermes, à 252 600 € HT par an, n'aurait pas été pris sur un bâtiment dont il aurait été dit qu'il n'était pas autorisé à recevoir du public et ne pouvait pas l'être sans changement de destination.

Et l'article 1139 verrouille la défense adverse : l'erreur qui résulte d'un dol est *toujours* excusable. L'argument « vous êtes un professionnel, vous deviez vérifier » ne tient pas si le dol est caractérisé — il ne tient que si l'on reste sur le terrain de la seule erreur.

Artiste Formation — franchie

Halle — NON : le preneur savait avant de signer

LA RÉPONSE À LA QUESTION POSÉE

Oui pour le bail d'Artiste Formation. Au 19 décembre 2024, les trois conditions de l'article 1137 sont réunies sur pièces : deux déclarations écrites du bailleur contredites par son propre dossier de permis, une connaissance établie par sept éléments tous antérieurs, et un caractère déterminant qui résulte de l'objet même du preneur. **Non pour le bail de la halle :** le preneur savait depuis mai 2025, six semaines avant de signer, et le contrat de juin 2025 ne contient plus aucune déclaration du bailleur. Sur la halle, le terrain utile n'est pas le vice du consentement — c'est l'obligation de délivrance et la requalification à la valeur locative que l'article 2 du bail prévoit lui-même.

« Maintenir » n'est pas « obtenir »

CE QUE LA CLAUSE DIT VRAIMENT, ET POURQUOI ELLE SE RETOURNE

La clause du bail d'Artiste Formation est traditionnellement lue comme une clause de transfert de charge — le preneur se débrouille avec l'administration, le bailleur est hors de cause. Lue mot pour mot, elle dit autre chose.

> *« 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. »*
>
> BAIL ARTISTE FORMATION, ARTICLE 3 — PIÈCE P05 PAGE 3

Maintenir suppose l'existant. On ne maintient pas ce qui n'a jamais été délivré. L'article 1163 du code civil rappelle que l'obligation a pour objet une prestation qui doit être *possible et déterminée ou déterminable* : une obligation de maintien portant sur des autorisations inexistantes n'a pas d'objet. La clause ne transfère alors aucune charge — et surtout, elle dit quelque chose sur ce que les parties tenaient pour acquis en signant.

L'article 1189 du code civil impose de lire chaque clause « en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence de l'acte tout entier ». Lue avec les deux autres, la clause de maintien n'est pas une exonération du bailleur — **c'est sa troisième déclaration :**

LES TROIS DÉCLARATIONS DU BAIL ARTISTE FORMATION, LUES ENSEMBLE — P05 P. 2 ET 3

OÙ	CE QUI EST ÉCRIT	CE QUE CELA AFFIRME
Art. 1	« les Locaux sont conformes à la réglementation qui leur est applicable »	Le bâtiment est en règle.
Art. 3	« la destination urbanistique permet au Preneur d'exercer ces activités »	L'urbanisme ne fait pas obstacle.
Art. 3	« le **maintien** de toutes les autorisations administratives »	**Les autorisations existent — il n'y a qu'à ne pas les perdre.**

Et l'article 1189 ajoute que « lorsque, dans l'intention commune des parties, plusieurs contrats concourent à une même opération, ils s'interprètent en fonction de celle-ci ». Les deux baux portent sur le même ensemble immobilier, entre les mêmes intérêts — Artiste Formation est d'ailleurs **caution solidaire du bail de la halle** (art. 6). **La comparaison des deux rédactions est donc dans le débat, et non hors sujet.** Elle montre que le rédacteur savait faire la différence entre les deux mots, et qu'il l'a faite — dans le second contrat seulement, après que la mairie eut répondu, le 15 mai 2025, qu'il fallait d'abord changer la destination puis demander l'autorisation d'aménager.

LA LIMITE À CONNAÎTRE AVANT DE S'APPUYER DESSUS

Nous ne savons pas encore **qui** a rédigé le changement de mot, ni sur instruction de qui. Il n'est pas exclu qu'il soit fortuit — deux modèles différents, deux versions d'un même document type. Ce qui plaide contre le hasard, c'est que les **quatre** modifications relevées vont dans le même sens et retirent toutes la même chose. Mais tant que la question n'est pas posée au rédacteur, cela reste un indice fort, pas une preuve. **À demander :** les projets successifs des deux baux et les échanges de rédaction avec le groupe JLV (IMMPROVE), ex-EVOLIS.

⚠ Ce qui coupe contre nous

À CONNAÎTRE AVANT L'ADVERSAIRE, PARCE QU'IL LE TROUVERA

Un dossier qui ne dit que ce qui l'arrange ne tient pas devant un juge. Six points doivent être portés au débat par nous, pas contre nous.

LE POINT	CE QU'IL DIT	CE QU'ON LUI OPPOSE
L'article 3 reste opposable	Un preneur *peut* déposer une déclaration préalable de changement de destination avec l'accord du propriétaire. La clause n'est pas inopérante par nature.	Exact — mais seul le propriétaire peut la signer pour l'ensemble immobilier, et il a refusé de signer pendant deux mois en 2026. Ne pas plaider l'inopérance ; plaider la déclaration mensongère.
La note du 19/11/2025 sur le PLU	« Le Centre de Formation se situe sur un lieu qui peut être aménagé en ERP » — écrite par nous. Elle valide la déclaration d'urbanisme du bailleur.	Le PLU dit ce qui est *possible sur la parcelle* ; le permis dit ce qui est *autorisé sur le bâtiment*. Les deux ne se confondent pas. Le versement du permis nuance cette note sans l'effacer — l'attaque la plus sûre reste l'article 1 (conformité), pas l'article 3.
Une notice de permis n'est pas une autorisation d'exploiter	La notice PC40 de mars 2022 a une force probatoire — ce qu'il savait et déclarait — mais pas normative.	C'est précisément l'usage qu'on en fait : elle sert la porte 2 (l'intention), pas la porte 1.
Notre propre courrier du 13-19/05/2025	Notre équipe écrit elle-même à la mairie « je souhaite mettre cette structure aux normes ERP ».	Il date d'**après** le bail AF et d'**avant** le bail halle. Il tue l'erreur sur la halle ; il ne touche pas au bail de décembre 2024.
La note interne du 08/08/2025	« on aura de toute façon pas d'erp en l'état ».	Même réponse : postérieure aux deux signatures, sans effet sur la formation du consentement de décembre 2024.

LE POINT	CE QU'IL DIT	CE QU'ON LUI OPPOSE
Les objections de M. Mannes en 2026	« travaux […] qui ne correspondent pas au dossier ERP déposé » ; « je ne suis pas au courant […] ni informé d'une quelconque sous-location ».	Ce sont des griefs d'exécution, postérieurs de dix-huit mois. Ils n'entrent pas dans l'appréciation du consentement, qui se fait **au jour de la conclusion**.

LA RÈGLE TEMPORELLE, QUI JOUE POUR NOUS

Le vice du consentement s'apprécie **au jour de la conclusion du contrat** : des éléments postérieurs ne suffisent pas à le caractériser — mais ils ne suffisent pas davantage à l'effacer. Cette règle, qui interdit de reconstituer le dol après coup, protège ici le bail d'Artiste Formation : **tout ce que nous avons appris à partir de mars 2025 est postérieur, donc sans effet sur la validité d'un consentement donné en décembre 2024.** Et l'élément fondateur — l'avis BSPP resté sans effet — est antérieur de trente mois à la signature.

Le corpus recompilé

124 PIÈCES, RÉPARTIES PAR BAIL

Toutes les pièces du dossier sont réunies dans un bordereau unique, dédoublonné par empreinte, avec couche texte ou reconnaissance optique, et chacune porte sa portée. Le lot d'urbanisme versé le 2 septembre 2026 en représente désormais près de la moitié.

PORTÉE · ARTISTE FORMATION

36 pièces

Bail, avenants, factures de loyer, extraits de compte, échanges précontractuels.

PORTÉE · HALLE

23 pièces

Bail E34, PV de la commission, factures et charges de la halle.

PORTÉE · LES DEUX

62 pièces

Le site : dossier d'urbanisme, pollution, assurances, documents visant le groupement GN 2.

VERSÉES LE 02/09/2026

54 pièces

P71 → P124 — le dossier d'urbanisme complet, transmis par le bailleur.

Les pièces maîtresses, par ordre d'utilité

PIÈCE	PORTÉE	CE QU'ELLE ÉTABLIT
P05	AF	Le bail du 19/12/2024 — les deux déclarations du bailleur (p. 2 et 3), la clause de « maintien » (p. 3), le Guide utilisateur et le SSI (p. 25, 28-29), l'état des risques contresigné (p. 64-75).
P03 / P28	halle	Le bail du 24/06/2025 — les déclarations absentes, la clause d'« obtention », la requalification à la valeur locative (art. 2), la caution solidaire d'Artiste Formation (art. 6).
P100 / P109	les deux	Les notices de sécurité SYVIL de mars 2022 et janvier 2023 — le seul ERP du site est l'accueil du garage, type M, 5^{e} catégorie ; les cellules sont livrées brutes en industrie, sous code du travail.
P75	les deux	Le CERFA du permis, p. 6 : après travaux, **0 m² en équipements d'intérêt collectif et services publics**. Et l'identité du pétitionnaire, avec le numéro de téléphone de M. Mannes.
P02	halle	Le procès-verbal du 14/01/2026, et en son sein l'avis BSPP du 16/07/2022 « non suivi d'effet par le pétitionnaire ».
P63	AF	L'opposition du maire du 17/08/2026, adressée à M. Mannes : « vous n'êtes pas autorisé à exploiter ce lieu en Établissement Recevant du Public ».
P64	les deux	La transmission préfectorale du 16/07/2026 de l'avis défavorable de la sous-commission du 29/06/2026.
P89	les deux	L'attestation de gestion de la pollution : compatibilité sanitaire attestée **pour un usage de garage automobile** seulement.
P69 / P70 / P67 / P68	AF	La négociation du 6 au 20 décembre 2024, complète : fiche commerciale, lettre d'intention, contre-offre manuscrite, corpus de courriels. **Zéro mention de l'ERP.**
P66	les deux	Le fil de messagerie sur le dossier ERP de mai 2025. ⚠ **À corriger avant production :** la pièce attribue à M. Mannes le message du 8 mai qui est en réalité posé par notre côté.

Ce qui manque encore, et à qui le demander

- **L'avis BSPP du 16 juillet 2022 lui-même** — préfecture du Val-de-Marne, dossier `IVR-M257`. Nous ne le connaissons que par sa citation dans le procès-verbal. C'est la pièce fondatrice de la porte 2 : elle doit être au dossier en original.
- **Les projets successifs des deux baux et les échanges de rédaction** avec le groupe JLV (IMMPROVE), ex-EVOLIS — pour établir qui a changé « maintien » en « obtention », et quand.

- **Les pages 2/3 et 3/3 de l'arrêté du permis modificatif M02**, et l'arrêté du permis initial. Le lot versé s'arrête à la page 1 (les visas), les articles manquent.
- **Toute déclaration préalable ou permis de changement de destination postérieur à janvier 2024**, et la déclaration attestant l'achèvement des travaux. Le lot versé s'arrête en janvier 2024 : il ne prouve pas qu'aucune démarche n'a suivi, seulement qu'il n'y en a pas ici.
- **Les échanges entre le bailleur et son architecte, 2022-2024** — obtenables par une mesure d'instruction de l'article 145 du code de procédure civile.
- **Le diagnostic de pollution SEMOFI C21-15498** du 30 septembre 2021, et les preuves d'exécution des mesures de gestion (purge des cuves, réfection de dalle, suivi des eaux et des gaz du sol). Sans elles, l'attestation reste une promesse.
- **L'original papier de P63**, dont la couche OCR est bruitée sur les dates.

Ce qui est acquis, ce qui reste à faire

L'ÉTAT DU DOSSIER AU 2 SEPTEMBRE 2026

Acquis, sur pièces. Le distinguo entre les deux baux est établi au texte et non par mémoire : deux rédactions différentes, quatre différences, toutes documentées. La chronologie est datée de bout en bout. La connaissance du bailleur est établie par sept éléments antérieurs au bail d'Artiste Formation, dont l'un — la notice de son propre architecte — nomme le seul ERP qui existait sur le site. Et l'absence d'autorisation n'est plus une thèse : elle est écrite par le maire, le 17 août 2026, à l'adresse du bailleur.

À faire, dans cet ordre. Obtenir l'avis BSPP en original — c'est la pièce qui manque au socle. Poser au bailleur la question de la rédaction des deux baux. Demander la copie de toute démarche d'urbanisme postérieure à janvier 2024. Faire relire par l'avocat la qualification de la porte 1, qui est la seule des trois à reposer sur une lecture de clause plutôt que sur un fait daté.

> **UN MOT SUR L'USAGE DE CE DOCUMENT**
>
> Il établit qu'un dol est caractérisable sur le bail d'Artiste Formation. Il ne dit pas qu'il faille le plaider. La nullité détruit aussi, de notre côté, le statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement et l'indemnité d'éviction — et elle emporterait le cautionnement du groupe dans l'autre sens. **C'est un prix du risque, pas un objectif.** Le cap arrêté reste de rester dans les lieux et de renégocier ; ce document sert à ce que la renégociation se fasse en connaissance du rapport de forces réel.

Sources et vérifications

CHAQUE ARTICLE A ÉTÉ CONTRÔLÉ SUR LÉGIFRANCE AVANT D'ENTRER DANS CE DOCUMENT

VÉRIFIÉ **Article 1137 du code civil** — définition du dol : manœuvres, mensonges, et dissimulation intentionnelle d'une information dont on sait le caractère déterminant pour l'autre partie. legifrance.gouv.fr

VÉRIFIÉ **Article 1130 du code civil** — l'erreur, le dol et la violence vicient le consentement lorsque, sans eux, une partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes. legifrance.gouv.fr

VÉRIFIÉ **Article 1139 du code civil** — l'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable. legifrance.gouv.fr

VÉRIFIÉ **Article 1112-1 du code civil** — devoir précontractuel d'information de celui qui connaît une information déterminante pour le consentement de l'autre. legifrance.gouv.fr

VÉRIFIÉ **Article 1163 du code civil** — l'obligation a pour objet une prestation présente ou future ; celle-ci doit être possible et déterminée ou déterminable. legifrance.gouv.fr

VÉRIFIÉ **Article 1189 du code civil** — interprétation des clauses les unes par rapport aux autres ; interprétation des contrats concourant à une même opération en fonction de celle-ci. legifrance.gouv.fr

VÉRIFIÉ **Article 1719 du code civil** — obligation de délivrance du bailleur (lien) · **Article R143-22 du CCH** — régularisation par le propriétaire (lien) · **Article R151-28 du code de l'urbanisme** — destinations et sous-destinations (lien) · **Article L145-5 du code de commerce** — bail dérogatoire (lien).

COFFRE Bordereau complet : `~/coffre/witchitz` — 124 pièces, index dédoublonné par empreinte, couche texte ou reconnaissance optique native, portée renseignée pièce par pièce.

> **CE QUI N'EST VOLONTAIREMENT PAS CITÉ ICI**
>
> Plusieurs décisions circulant sur le sujet n'ont pas pu être confirmées en source officielle et sont écartées du dossier : elles sont marquées comme douteuses dans le cache de vérification et **ne doivent pas être produites**. Ce document ne cite aucune jurisprudence : il établit des faits et applique des textes. Le choix des décisions à invoquer revient à l'avocat.