VEILLE DE RENSEIGNEMENT · DOCUMENT INTERNE

# Le groupe Mannes

D'où ils viennent, ce qu'ils possèdent, ce qu'ils gagnent, et ce qui les tient aujourd'hui. Construit sur le **seul domaine public** — registre du commerce, BODACC, comptes déposés au greffe, jurisprudence en open data, valeurs foncières DGFiP, EUR-Lex, leur propre site. Même architecture que la veille formation, appliquée à leur secteur.

Version du 3 septembre 2026, 18h30 · 36 entités au périmètre · 258 annonces BODACC · 221 077 décisions de justice dépouillées · 9 textes européens résolus

**1980**
création, aux Lilas, sous le nom « Manpièces »

**33**
sociétés au noyau (dont 15 SCI)

**11**
ateliers et agences revendiqués

**13,7 M€**
de dette portée par les deux holdings

**0,49 %**
de marge d'exploitation de la tête de réseau, 2025

**−76 %**
de résultat net en un exercice

**1**
seule décision de justice en 46 ans

**2**
avocats identifiés, 52 ans et 8 ans de barre

## 1. Ce qu'il faut retenir

> **Le groupe n'est pas une affaire de garages. C'est une affaire de murs qui portent des garages — et Ivry est le plus gros de ces murs.**
>
> Le modèle est constant depuis quarante ans : une société d'exploitation par ville, une SCI dédiée qui détient l'immeuble. Quinze SCI suivent ce schéma, et **Witchitz le respecte** : **MANNESFRANCE IVRY y a son siège et son unique établissement ouvert** — 32 rue Robert Witchitz, code 45.20A, ouvert le 1er mai 2023, employeur, **20 à 49 salariés**, enseigne « MANNES ». Ce qui met Witchitz à part, ce n'est donc pas l'absence de garage : **c'est l'échelle — 10,8 M€, un ordre de grandeur au-dessus de tout le reste du portefeuille — et le surplus de surfaces louées à des tiers** pour faire tenir l'opération.
>
> Dit autrement, et c'est le fait central de ce document : **nos loyers participent au financement des murs de son propre garage.**

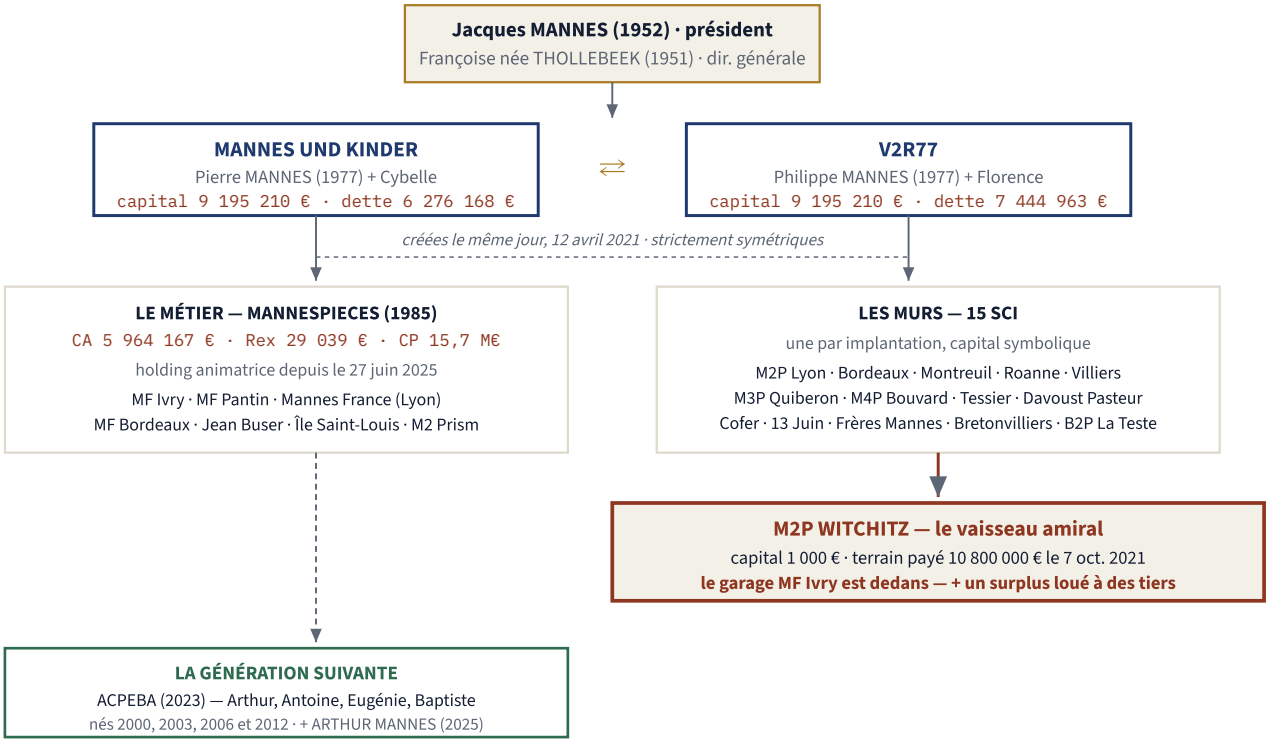
Trois faits, tous datés et vérifiables, commandent leur situation d'aujourd'hui :

| | |
|---|---|
| EXPLOITATION | La tête de réseau ne gagne presque plus rien sur son métier. **MANNESPIECES : 5 964 167 € de chiffre d'affaires en 2025, 29 039 € de résultat d'exploitation** — 0,49 %. Le résultat net (247 580 €) ne tient que par le financier, c'est-à-dire par les dividendes remontés des filiales. Un an plus tôt il était de 1 041 209 €. |
| BASCULE | Ils changent de métier sous nos yeux : de garagiste à **franchiseur**. Page « Devenir franchisé Mannes » sur leur site, contact pierre.mannes@mannes.fr ; en 2025, tous les garages convertis en SAS présidées par MANNESPIECES devenue **holding animatrice** ; et le **26 août 2026 — il y a huit jours** — création de M2 PRISM, société d'enseignes lumineuses et d'aménagement de points de vente. |

| | |
|---|---|
| HORLOGE | Deux échéances datées les tiennent. La **transmission** : les parents, 74 ans tous les deux, sont encore président et directrice générale. Et le **31 mai 2028** : date d'expiration, écrite au Journal officiel de l'Union, du règlement qui garantit à un réparateur indépendant l'accès aux pièces et à l'information technique. |

## 2. La carte du groupe

Reconstituée par balayage de l'API Recherche d'entreprises sur 1 147 SIREN candidats, puis qualification dirigeant par dirigeant (année de naissance, co-mandats). 33 sociétés au noyau certain, 3 en doute, 14 homonymes écartés.




Le groupe est une pyramide à trois étages, parfaitement symétrique entre les deux frères jumeaux. Chaque holding porte exactement le même capital ; leurs capitaux propres 2025 ne diffèrent que de 3 166 €, leurs résultats de 366 €. Aucun des deux ne peut décider seul. Sources : RCS, BODACC, comptes 2025 déposés le 11 août 2026.

## 3. Les personnes

Toutes les qualités ci-dessous sont des mandats publiés au registre du commerce, pas des déductions.

| PERSONNE | NÉ(E) | CE QU'ELLE TIENT | MANDATS |
|---|---|---|---|
| **Philippe MANNES** | 06/1977 | **Président de V2R77 · directeur général délégué de MANNESPIECES · DG des trois garages · gérant de la quasi-totalité des SCI, dont M2P Witchitz. Présenté comme « Directeur Général » sur la fiche NEXUS.** | **20** |
| **Pierre MANNES** | 06/1977 | **Président de MANNES UND KINDER · directeur général délégué de MANNESPIECES · DG des trois garages · gérant des mêmes SCI. C'est lui qui porte la franchise — l'adresse de contact de la page franchisés est la sienne.** | **20** |
| **Jacques MANNES** | 09/1952 | Le fondateur. **Toujours président de MANNESPIECES**. Associé de SCI Cofer, Bretonvilliers, M4P Tessier, Frères Mannes. | 6 |

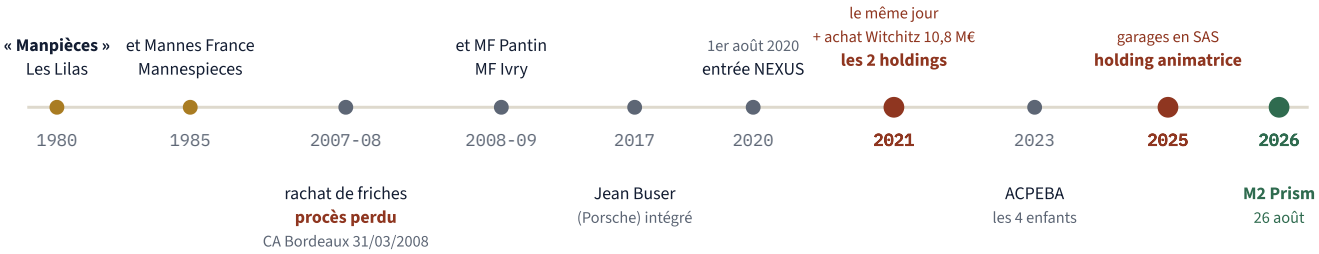
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Françoise MANNES** née THOLLEBEEK | 12/1951 | **Directrice générale de MANNESPIECES**. Ancienne gérante de MF NET et de SCI Cofer, dont elle s'est retirée en décembre 2024 au profit des jumeaux. | 4 |
| Cybelle MANNES née OSCODAR | 1978 | Directrice générale de MANNES UND KINDER (épouse de Pierre). Gérante d'ACPEBA. | 4 |
| Florence MANNES née MERCIER | 1977 | Directrice générale de V2R77 (épouse de Philippe). Associée de SCI du 13 Juin, M4P Bouvard, M4P Tessier. Exerce par ailleurs en libéral à Vaucresson. | 4 |
| Arthur MANNES | 2000 | Fils de Pierre. Associé d'ACPEBA. **Sa propre société immatriculée le 25 mars 2025**, au siège familial de Fontenay-sous-Bois. | 2 |
| Antoine, Eugénie et Baptiste MANNES | 2003 · 2006 2012 | Les trois autres enfants de Pierre, associés d'ACPEBA dès sa création en février 2023. Baptiste avait **11 ans**. | 1 |

### Les non-Mannes qui comptent

| PERSONNE / CABINET | RÔLE | CE QUE ÇA DIT |
|---|---|---|
| **Arnaud DELAUNAY** 1978 | Président de JEAN BUSER depuis le 2 octobre 2017 | Le seul opérationnel non familial à présider une société du groupe — et c'est celle qui gagne le plus. |
| **Cédric PETIT-PIERRE** 1985 | Directeur général de MF-BORDEAUX depuis mai 2023 | Le prénom « Cédric » figure sur leur page de recrutement de franchisés, parmi ceux « devenus patron ». |
| **Benjamin DUBOIS** 1986 | Associé de **B2P LA TESTE**, SCI créée le 5 novembre 2025 | Même chose pour « Benjamin ». La SCI correspond à leur atelier d'Arcachon. **Le schéma de la franchise est là : le franchisé prend l'exploitation, Mannes garde les murs.** |
| **B AUDIT & ASSOCIÉS** | Commissaire aux comptes titulaire de MANNESPIECES et de JEAN BUSER | Le groupe dépasse les seuils de certification légale. Suppléant : cabinet Depaule Lautier & Associés. |
| **Pierre BRINDEJONC DE TRÉGLODE** 1989 | Co-gérant de M3P QUIBERON avec les deux frères | Le seul tiers associé à une SCI du cœur patrimonial. |

> **Ce que la recherche n'a pas donné**
>
> Les **bénéficiaires effectifs** ne sont plus consultables : depuis le 31 juillet 2024, l'accès au registre RBE est fermé au public. Impossible donc de connaître les **pourcentages de détention** exacts — seuls les mandats sont publics. La répartition 50/50 entre les jumeaux est **déduite** de la symétrie parfaite des capitaux et des bilans, pas lue dans un acte.

# 4. D'où ils viennent




Quarante-six ans en une ligne. Les deux points rouges sont les deux bascules : 2021, l'année où ils se dotent d'un étage de holdings *et* achètent Witchitz ; 2025, l'année où ils transforment le groupe en réseau franchisable.

**1980, Les Lilas (93).** Jacques Mannes ouvre un négoce de pièces Mercedes sous le nom « Manpièces ». La société MANNESPIECES est immatriculée le 10 juin 1985 ; MANNES FRANCE, à Vénissieux, le 17 octobre de la même année. Le métier ne bougera plus : **spécialiste indépendant de l'allemande**, Mercedes d'abord, puis Audi, Volkswagen, Smart, BMW, Mini, Seat, Skoda et Porsche. Ils se présentent aujourd'hui comme « le réparateur indépendant N°1 en France sur Mercedes-Benz ».

**2007-2008, le seul procès.** MF BORDEAUX repère des « friches commerciales » — un ex-Bricomarché, un ex-Vêti du groupe Les Mousquetaires — et propose 1 100 000 € pour trois terrains à Artigues. Une contre-offre arrive par télécopie, elle est acceptée, puis les propriétaires se retirent. Mannes assigne **à jour fixe** pour faire juger la vente parfaite et réclame 180 000 € de dommages-intérêts. Débouté en première instance, débouté en appel, dépens à sa charge. On y reviendra : c'est la seule fois en quarante-six ans que ce nom apparaît devant un juge, et l'affaire portait déjà sur **l'achat d'une friche**.

**2017-2020, la consolidation.** Rachat de **Jean Buser**, spécialiste Porsche fondé en 1984 — MANNESPIECES en prend la direction générale le 2 octobre 2017. Le 1er août 2020, le groupe rejoint **NEXUS Automotive International**, alliance mondiale d'achat de la rechange indépendante ; Pierre Mannes y explique : « *Même si ça fait 40 ans que nous faisons ce métier, nous n'avons pas encore accès à tous les filières d'achats* ». Le groupe, resté indépendant depuis 1980, accepte pour la première fois d'entrer dans un ensemble plus grand.

> **2021 : la date qui explique tout le reste**
>
> **12 avril 2021** — MANNES UND KINDER et V2R77 sont immatriculées le même jour, capital 10 000 € chacune.
> **22 avril 2021** — M2P WITCHITZ est créée, capital 1 000 €.
> **7 octobre 2021** — la parcelle 94041 000 AR 0132, 9 395 m² à Ivry, est vendue **10 800 000 €**. Le même 7 octobre, le capital de MANNES UND KINDER passe de 10 000 € à **4 430 770 €** ; celui de V2R77 le 12. En février 2022, les deux montent à **9 195 210 €** chacune.
>
> **L'apport des titres familiaux aux holdings et l'achat de Witchitz sont le même geste, fait le même jour.**

# 5. Ce qu'ils pèsent — comptes 2025

Exercices clos le 31 décembre 2025, déposés au greffe les 11 et 13 août 2026, publiés **sans déclaration de confidentialité**. Source : Infogreffe.

| SOCIÉTÉ | CHIFFRE D'AFFAIRES | RÉS. EXPLOITATION | RÉSULTAT NET | CAPITAUX PROPRES | DETTES |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **MANNESPIECES** tête de réseau | **5 964 167 €** | **29 039 €** | **247 580 €** | **15 696 385 €** | **2 399 646 €** |
| JEAN BUSER Porsche | 4 704 165 € | 434 220 € | 308 788 € | 1 514 338 € | 1 058 036 € |
| MANNES UND KINDER holding Pierre | — | −1 349 € | 116 481 € | 9 639 073 € | 6 276 168 € |
| V2R77 holding Philippe | — | — | 116 115 € | 9 635 907 € | 7 444 963 € |
| M2P IMMO gestion immobilière | 25 069 € | −44 269 € | −52 456 € | 215 518 € | 1 230 689 € |
| **Cumul lisible** | **10 693 401 €** | | **736 508 €** | **36 685 221 €** | **18 409 502 €** |

Les cinq sociétés d'exploitation restantes (MF Ivry, MF Pantin, Mannes France, MF Bordeaux, Garage de l'Île Saint-Louis) déposent **sous déclaration de confidentialité** (art. L. 232-25 du code de commerce) : leurs comptes ne sont pas publics. Les 15 SCI ne déposent pas.

### Trois lectures

> **① Le métier ne gagne plus rien**
>
> MANNESPIECES fait **29 039 € de résultat d'exploitation sur 5 964 167 € de ventes** : 0,49 %. Le résultat net de 247 580 € vient à 64 % du résultat financier (+158 317 €) — donc des dividendes des filiales, pas de l'activité. Un an plus tôt, le net était de **1 041 209 €** pour un chiffre d'affaires quasi identique. **−76,2 % en un exercice.**

> **② Le centre de gravité a bougé vers Porsche**
>
> JEAN BUSER, racheté en 2017, dégage **434 220 € d'exploitation sur 4 704 165 €** — 9,23 %, soit **dix-neuf fois** la marge de la maison mère, sur un chiffre d'affaires inférieur. La filiale gagne davantage que celui qui la détient.

> **③ Un seuil légal est franchi**
>
> M2P IMMO : capitaux propres **215 518 €** pour un capital social de **440 000 €**. Il manque **4 482 €** pour atteindre la moitié du capital. Deuxième exercice consécutif de perte (−51 687 € en 2024, −52 456 € en 2025). C'est la situation visée par l'article L. 225-248 du code de commerce : consultation obligatoire des associés et régularisation à échéance. **C'est la société de gestion de leur pôle immobilier.**

**Et la dette.** Les deux holdings portent ensemble **13 721 131 €** pour 19 274 980 € de capitaux propres et 32 996 111 € de bilan cumulé. Cette dette se rembourse avec des dividendes qui viennent de se contracter de trois quarts.

## 6. Le réseau physique

Onze implantations revendiquées sur leur page « Ateliers et agences », au 3 septembre 2026.

| SITE | FONCTION | SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION | SCI CORRESPONDANTE |
|---|---|---|---|
| Montreuil (93) | Siège · plateforme logistique · pièces pour professionnels | MANNESPIECES | M2P Montreuil · M2P Villiers |
| **Ivry (94)** | **Garage Paris-Sud — siège et unique établissement ouvert de MF IVRY, 20 à 49 salariés, plus un surplus loué à des tiers** | **MF IVRY** | **M2P Witchitz** |
| Pantin (93) | Garage Paris-Nord | MF PANTIN | SCI Davoust Pasteur |
| Lyon (69) | Garage | MANNES FRANCE | M2P Lyon |
| Bordeaux (33) | Garage | MF-BORDEAUX | M2P Bordeaux · SCI Cofer |
| Arcachon (33) | Garage | — | B2P La Teste nov. 2025 |
| Paris 4e (75) | Garage toutes marques, Île Saint-Louis | GARAGE DE L'ÎLE SAINT LOUIS | M2P Bretonvilliers |
| Roanne (42) | Garage | — | M2P Roanne |
| Moûtiers (73) | Garage | — | — |
| Quiberon (56) | Garage toutes marques | — | M3P Quiberon |
| Bezons (95) | Pièces Porsche | JEAN BUSER | — |

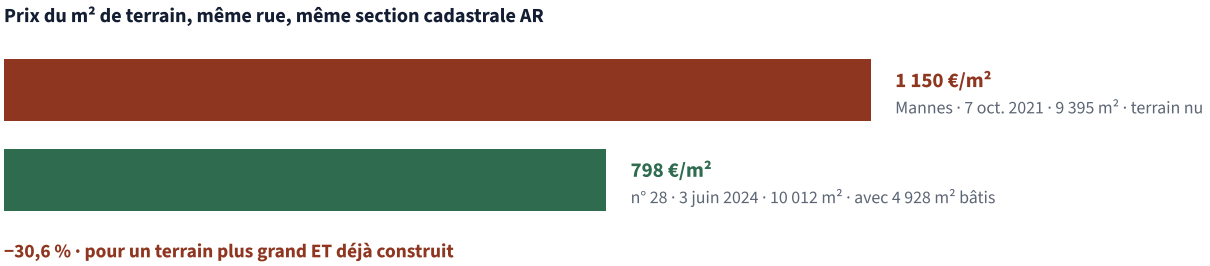
> **La règle de lecture du groupe**
>
> À chaque ville, une SCI porte les murs et une société d'exploitation porte le fonds. Les trois sites sans société d'exploitation identifiée (Roanne, Moûtiers, Arcachon) sont vraisemblablement déjà **exploités en franchise** — Mannes n'y détient que la SCI. C'est le modèle qu'ils déploient : **on cède l'exploitation, on garde la pierre.**

## 7. Le foncier, et l'écart de prix

Valeurs foncières DGFiP (open data). ⚠️ DVF ne nomme pas l'acquéreur : on identifie par parcelle et par voie. La mutation du 7 octobre 2021 est certaine — sa date et son montant recoupent l'acte Me LEROY visé au préambule du bail.

| DATE | BIEN | PRIX | TERRAIN | BÂTI | €/M² TERRAIN |
|---|---|---|---|---|---|
| **07/10/2021** | **32 rue Robert Witchitz · parcelle AR 0132** **acquéreur : M2P WITCHITZ** | **10 800 000 €** | **9 395 m²** | **0 m²** | **1 150 €** |
| 21/12/2021 | 88 avenue Jean Jaurès · AR 0051/0061/0097 îlot voisin | 20 216 100 € | 12 026 m² | 9 933 m² | 1 681 € |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 21/03/2024 | 126 avenue Jean Jaurès · AR 0073/0074/0103 | 1 600 000 € | 595 m² | 1 134 m² | 2 689 € |
| **03/06/2024** | **28 rue Robert Witchitz · parcelle AR 0046**<br>mitoyenne, plus grande, déjà bâtie | **7 990 000 €** | **10 012 m²** | **4 928 m²** | **798 €** |




Trente-deux mois plus tard, la parcelle mitoyenne — 6 % plus grande et portant près de 5 000 m² de bâtiments — s'est vendue à un tiers de moins au mètre carré. C'est le benchmark le plus dur qui existe contre le prix payé : même rue, même section, source DGFiP.

Le reste du portefeuille est d'une autre échelle et d'une autre nature. Les mutations relevées sur leurs adresses montrent un patrimoine parisien classique — **3 rue de Bretonvilliers, Paris 4e** (Île Saint-Louis) voit passer 3 747 770 € en 2021 puis 6 800 000 € en 2022 ; **10 cité des Fleurs, Paris 17e**, l'adresse visée dans l'objet social de la SCI des Frères Mannes, est une voie privée cotée. Rien, nulle part ailleurs, n'approche les 10,8 M€ d'Ivry.

# 8. Ce que dit le domaine public — et ce qu'il ne dit pas

### BODACC · 258 annonces, 1985→2026

| | |
|---|---|
| Dépôts de comptes | 171 |
| Modifications diverses | 56 |
| Créations | 19 |
| Immatriculations `transferts de siège` | 9 |
| Radiations `toutes volontaires` | 3 |
| **Procédures collectives** | **0** |

`Aucun redressement, aucune liquidation, aucun jugement en quarante et un ans de registre. Les trois radiations sont MF NET (dissolution 2019), ETOILE MD et M W IVRY (transmissions universelles de patrimoine, 2023) — du ménage, pas des échecs.`

### Jurisprudence · 217 209 décisions dépouillées

Fonds CASS et CAPP de la DILA en open data, plus les 71 incréments quotidiens de 2025 et 2026 — 3 868 décisions supplémentaires. Recherche sur les noms d'entités, pas sur des mots-clés.

**Un seul résultat** : Cour d'appel de Bordeaux, 1re chambre civile section A, **31 mars 2008**, RG 08/00442, MF BORDEAUX contre SCI Foncière Chabrières, SCI Foncière Gallieni et MOD Internationale.

**Zéro décision depuis** — dix-huit ans sans contentieux publié.

**L'arrêt de 2008 mérite d'être lu — il décrit une manière de faire**

Les faits : MF Bordeaux repère des friches, propose un prix, reçoit une contre-offre par télécopie d'un employé d'une société sœur des propriétaires, l'accepte, et — les vendeurs s'étant retirés — **assigne à jour fixe** pour faire constater que la vente est parfaite (art. 1583 du code civil), en demandant 180 000 € de dommages-intérêts.

Pour convaincre, ils plaident contre l'adversaire l'argument du **mandat apparent**, tiré de « *l'identité des adresses* », de « *l'existence de relations financières par le biais d'un actionnaire commun* », d'une « *unicité de décision* » et d'une « *absence d'autonomie des sociétés civiles* ».

La cour refuse, en rappelant que « *le fait que des sociétés travaillent ensemble ne fait pas disparaître la personnalité morale de chacune* », et conclut sur : « *les circonstances très particulières des négociations […] sont cause de* ***l'entêtement de la société MF Bordeaux à vouloir faire juger valable une vente qui n'a pas eu lieu*** ».

**Trois enseignements.** ① Racheter des friches est dans leur ADN depuis au moins 2007 ; Witchitz est la même opération à l'échelle dix. ② Ils vont au contentieux vite et fort — assignation à jour fixe, conseils du barreau de Paris. ③ L'argument qu'ils ont eux-mêmes plaidé — unicité de décision, sociétés civiles sans autonomie — **décrit mot pour mot leur propre organisation d'aujourd'hui**.

**Limite à garder en tête**

Les fonds ouverts CASS et CAPP sont des versions **freemium : elles ne contiennent pas toutes les décisions rendues**, et les décisions de première instance (tribunaux de commerce, tribunaux judiciaires) n'y figurent pas du tout. **L'absence de contentieux depuis 2008 est une absence dans le corpus public, pas une preuve d'absence de litige.** Un procès en cours devant un tribunal de commerce serait invisible ici.

### Le signal des comptes ouverts

MANNESPIECES a déposé ses comptes **sous déclaration de confidentialité de 2016 à 2020**, puis **en clair à partir de l'exercice 2021**. Les deux holdings et M2P IMMO publient également sans confidentialité. Les cinq garages, eux, restent fermés.

**Traduction :** ils rendent lisibles la tête du groupe et le patrimoine, et gardent secrète la marge des ateliers. C'est le profil de quelqu'un qui a besoin d'être crédible devant des banques, des bailleurs ou des candidats franchisés — et qui ne veut pas montrer ses marges à ses concurrents.

⚠ Un accroc dans la série : les comptes 2024 de MANNESPIECES ont été déposés le **16 décembre 2025**, quatre mois après la fenêtre habituelle d'août. C'est le seul retard depuis 2008. Les comptes 2025 sont revenus à l'heure, le 13 août 2026.

## 9. La carte réglementaire de leur secteur

L'équivalent, pour leur métier, de la carte des 1 330 textes de la veille formation : 53 références, dont 9 textes européens **résolus un par un sur CELLAR**, le dépôt officiel de l'Office des publications de l'Union. Aucune citation non vérifiée.

| TEXTE | TITRE OFFICIEL VÉRIFIÉ | POURQUOI IL LES TIENT |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| **(UE) n° 461/2010 + (UE) 2023/822** | **« Règlement (UE) n° 461/2010 de la Commission du 27 mai 2010 concernant l'application de l'article 101, paragraphe 3, du traité […] à des catégories d'accords verticaux et de pratiques concertées dans le secteur automobile »**<br>**prorogé par le règlement (UE) 2023/822 du 17 avril 2023** | **C'est le texte qui autorise un réparateur indépendant à exister face aux réseaux constructeurs. Le règlement de 2023 écrit, à son article premier : « *Il expire le 31 mai 2028.* » et impose à la Commission de l'évaluer avant cette date.** |
| (UE) 2023/2854 | « Règlement (UE) 2023/2854 […] concernant des règles harmonisées portant sur l'équité de l'accès aux données et de l'utilisation des données […] (règlement sur les données) » | Décide qui accède aux données du véhicule connecté. Sans elles, un indépendant ne peut plus diagnostiquer. |
| (UE) 2018/858 | « Règlement (UE) 2018/858 […] relatif à la réception et à la surveillance du marché des véhicules à moteur […] » | Organise l'accès aux informations de réparation et d'entretien (RMI) — la matière première de leur atelier. |
| (UE) 2024/1799 | Directive « *on common rules promoting the repair of goods* »<br>titre récupéré en anglais sur CELLAR | Le droit à la réparation : vent favorable pour eux, contrainte pour les constructeurs. |
| (UE) 2019/631 | « Règlement (UE) 2019/631 […] établissant des normes de performance en matière d'émissions de CO2 pour les voitures particulières neuves […] » | Électrification du parc : moins d'entretien mécanique par véhicule. La menace de fond sur un atelier thermique spécialisé. |
| (UE) 2023/1542 (UE) 2024/1781 | Règlements batteries et écoconception | Redéfinissent ce qu'est une pièce réparable et qui en répond. |

Étage national de la carte : 44 références de codes, non encore résolues sur le fonds LEGI et donc marquées « à résoudre » dans carte-secteur.json — elles ne sont pas affirmées ici. Elles couvrent quatre blocs : le métier (pièces, franchise, concurrence), l'environnement du garage (ICPE, sols, REP), l'immobilier (baux commerciaux, ERP, décret tertiaire, urbanisme) et la structure (Dutreil, apport-cession, seuils de capital, confidentialité des comptes). Deux conventions collectives sont, elles, vérifiées par déclaration INSEE : **IDCC 1090** services de l'automobile pour six sociétés, **IDCC 0573** commerces de gros pour Jean Buser.

> **Le même piège que dans la veille formation**
>
> Le titre officiel du règlement 2023/2854 est « **règlement sur les données** ». Le mot « Data Act » n'y figure pas. Comme « Qualiopi » n'apparaît jamais dans les textes qui l'organisent. **On ne surveille pas les mots du métier : on surveille les références.**
>
> Et le garde-fou a servi : en construisant la carte, j'avais rattaché l'exemption automobile au CELEX 32023R1067. La résolution sur CELLAR a rendu « accords de spécialisation » — mauvais texte. Corrigé en 2023/822. **Une référence qui n'est pas résolue est une référence fausse en puissance.**

## 10. Les enjeux, déduits

Classés par ce qui pèse le plus sur leurs décisions des douze prochains mois.

ENJEU 1 · VITAL

### Faire tenir la franchise avant que l'exploitation ne se vide

0,49 % de marge d'exploitation ne finance pas un réseau. La franchise est leur réponse : elle transforme un coût d'exploitation (des salariés, des ateliers, du risque) en revenus de redevances, d'achats centralisés et de loyers. Tout ce qu'ils ont fait depuis 2025 va dans ce sens — SAS présidées par la holding, logiciel maison, back-office mutualisé, et maintenant M2 PRISM pour habiller les points de vente.

**Ce qui le prouve :** résultat d'exploitation 29 039 € (comptes 2025) · page franchise · M2 PRISM créée le 26/08/2026 · Cédric Petit-Pierre et Benjamin Dubois identifiés au RCS comme franchisés-dirigeants.

ENJEU 2 · VITAL

### Faire rendre quelque chose au 32-34 rue Robert Witchitz

10,8 M€ payés pour un terrain nu, plus les travaux, dans une SCI au capital de 1 000 € — donc financée par de la dette. La parcelle mitoyenne s'est revendue 31 % moins cher au m². Leur propre garage occupe une partie du site ; **le reste, c'est le surplus locatif qui devait faire tenir l'opération — et ce surplus est aujourd'hui empêché, faute d'autorisation d'exploiter.** C'est de très loin le plus gros actif du groupe, et celui dont l'équilibre dépend de tiers.

**Ce qui le prouve :** DVF 07/10/2021 et 03/06/2024 · capital social 1 000 € au BODACC · aucune SCI du groupe ne dépose de comptes, donc l'encours de dette n'est pas public — `l'état hypothécaire (Cerfa 3233-SD, 12 €) le donnerait`.

ENJEU 3 · CALENDAIRE

### Boucler la transmission pendant que les parents sont en fonction

Jacques (74 ans) est encore président de MANNESPIECES, Françoise (74 ans) directrice générale. Toute l'architecture montée depuis 2021 — les deux holdings capitalisées à 9,2 M€ chacune, MANNESPIECES devenue holding animatrice en juin 2025, les garages passés en SAS, ACPEBA ouverte aux quatre enfants dont un de 11 ans — est celle qu'exige une transmission optimisée. **Il reste à la refermer.**

**Ce qui le prouve :** objet social de MANNESPIECES modifié le 27/06/2025 pour y inscrire « animation des filiales » · conversions en SAS de mai à août 2025 · ACPEBA (02/02/2023) · ARTHUR MANNES (25/03/2025).

ENJEU 4 · TECHNIQUE

### Régulariser M2P IMMO

Capitaux propres tombés à 215 518 € sous une moitié de capital de 220 000 €. Il manque 4 482 €. La société de gestion du pôle immobilier déclenche l'obligation de consultation des associés et de régularisation. Petit en montant, lourd en signal : c'est le véhicule qui facture la gestion de leurs immeubles, et il perd de l'argent deux ans de suite.

**Ce qui le prouve :** comptes 2025 déposés le 11/08/2026 (Infogreffe) · résultats nets −51 687 € puis −52 456 €.

ENJEU 5 · FINANCIER

### Servir 13,7 M€ de dette avec des dividendes qui ont fondu

Les holdings n'ont pas d'activité propre : leurs 116 481 € et 116 115 € de résultat sont des remontées. Or la source principale, MANNESPIECES, est passée de 1 041 209 € à 247 580 € de résultat net. Le service de la dette, lui, n'a pas bougé.

**Ce qui le prouve :** dettes 6 276 168 € + 7 444 963 € · chiffre d'affaires nul des deux holdings · comptes 2024 et 2025 de MANNESPIECES.

ENJEU 6 · SECTORIEL · 31 MAI 2028

**L'échéance qui décide si leur métier existe encore**

Le règlement d'exemption qui protège l'après-vente indépendante expire le 31 mai 2028, avec une évaluation de la Commission avant cette date. À côté, le règlement sur les données rebat l'accès aux données du véhicule connecté, et l'électrification réduit mécaniquement l'entretien par véhicule. **Ils déploient une franchise sur un cadre juridique daté.**

**Ce qui le prouve :** règlement (UE) 2023/822, art. 1er, verbatim vérifié sur CELLAR : « Il expire le 31 mai 2028. »

# 11. Les avocats du dossier

## Leur conseil — Me Joseph Benillouche

Reconstitué depuis le corpus judiciaire ouvert (recherche de son nom sur les 221 077 décisions dépouillées) et depuis les présentations publiques de ses cabinets. ⚠ Un homonyme, Me **Raphaël** Benillouche (droit social), a été écarté.

| | |
|---|---|
| SERMENT | **4 décembre 1974**, barreau de Paris — cinquante-deux ans de barre. |
| PARCOURS | « *a exercé essentiellement au sein du **Cabinet Bousquet*** », puis **SCP LMBE** (toque J100, vue en 2015), puis **AARPI LMT Avocats** (toque R169, vue en 2022). Aujourd'hui en exercice à son nom, **9 rue Boissy d'Anglas, Paris 8e** — il ne figure plus sur la page équipe de LMT. |
| **SPÉCIALITÉ** | **Dans les mots de son propre cabinet : « *spécialisé en droit immobilier et de la construction* », sur « *contrats de promotion, avant-contrats, contrats de réservation, ventes en l'état futur d'achèvement* » et « *référé préventif, responsabilités légale et contractuelle des constructeurs, sous-traitance, arbitrage interne* ».** |
| CLIENTÈLE | « *dans le cadre d'une prise en charge du contentieux **d'un des majors du BTP** et de ses filiales promotion et construction* ». Les décisions publiques nomment ce major : **Bouygues Bâtiment Île-de-France**, qu'il plaide deux fois. |

### Les trois dossiers qu'on peut lire

| DÉCISION | POUR QUI | SUR QUOI | ISSUE |
|---|---|---|---|
| CA Versailles 27/09/2021 RG 18/05604 | **Bouygues Bâtiment Île-de-France** plaidant | Un syndicat de copropriétaires contre les constructeurs : « *rétentions d'eau et infiltrations sur les balcons, ainsi que des écoulements le long des façades depuis les corniches* ». **Réception des parties communes prononcée le 7 juin 2001 *avec réserves***. Dommages-ouvrage Acte IARD, MAF pour l'architecte, Allianz (ex-AGF) pour l'entreprise. | Infirme partiellement |
| CA Paris 13/05/2022 RG 19/14072 | **Bouygues Bâtiment Île-de-France** plaidant | Opération Siemp / Elogie-Siemp : logements sociaux, local commercial, caves et parkings sur deux niveaux de sous-sol, **vendus en l'état futur d'achèvement**. Maîtrise d'œuvre Opéra Architectes, assureur SMABTP. Répartition des désordres entre maître d'ouvrage, maître d'œuvre, entreprises et assureurs. | Infirme partiellement |

| | | | |
|---|---|---|---|
| CA Paris 26/11/2015 RG 14/12338 | Deux particuliers SCP LMBE, appelants | Appel d'un jugement du TGI de Paris du 30 avril 2014. | Confirme en toutes dispositions ses clients perdent |

**Ce que le choix de cet avocat révèle du cadrage de Mannes**

**Mannes n'a pas pris un avocat de bail commercial. Il a pris un avocat de la construction.**

C'est cohérent avec sa position réelle : il est **maître d'ouvrage** de la transformation de la halle (permis 094 041 22 01019, architecte SYVIL). Il ne se pense pas comme un bailleur en litige avec son preneur — **il se pense comme un maître d'ouvrage face à des désordres et à des constructeurs.**

## Quatre conséquences pratiques

A · À ATTENDRE

### Le réflexe de l'appel en garantie

Ses deux dossiers Bouygues portent exactement sur une chose : **faire porter le coût des désordres par les constructeurs et leurs assureurs** — SMABTP, MAF, Allianz. Il faut s'attendre à ce qu'il cherche à imputer le coût de l'ERP et des non-conformités à **SYVIL et aux entreprises** plutôt qu'à Mannes — et, le cas échéant, à nous y attraire comme co-responsables des aménagements.

B · SIGNAL À SURVEILLER

### Le référé préventif est nommément dans ses compétences

C'est l'expertise judiciaire ordonnée avant travaux, qui fige contradictoirement l'état des lieux. **Une demande d'expertise judiciaire serait dans sa manière.** Celui qui la déclenche le premier en écrit le périmètre — et le périmètre, ici, c'est toute la question : gros œuvre du bailleur ou aménagements du preneur.

C · SON TERRAIN

### « Réception avec réserves »

Il a plaidé en 2021 sur une réception assortie de réserves. Dans notre dossier, la **DAACT du 26 avril 2024** et la livraison « brute avec des attentes pour les fluides et l'électricité » posent exactement ce type de question. **Ne pas l'affronter sur la technique du bâti sans expert de notre côté.**

D · OÙ IL N'EST PAS CHEZ LUI

### Le statut des baux commerciaux

Rien, dans ses trois décisions publiques ni dans sa présentation, ne relève du statut des baux commerciaux : ni indemnité d'éviction, ni état récapitulatif des charges, ni répartition des travaux, ni dol à la formation, ni défaut de jouissance. **C'est précisément notre terrain.**

⚠️ **Nuance à ne pas rater :** le cabinet qu'il a rejoint, LMT Avocats, affiche des départements « Immobilier / Construction / **Baux Commerciaux** », « **Urbanisme** », « **Environnement** » et « Risque industriel / Assurance ». Il sait exactement où aller chercher ces compétences — y compris sur la pollution des sols.

> **Limite honnête**
>
> Trois décisions dans un corpus ouvert ne sont pas une carrière de cinquante-deux ans. Le fonds est **freemium**, la première instance n'y figure pas, et un avocat qui fait surtout du **conseil** laisse très peu de traces judiciaires. Ce qui est solide : **sa spécialité, déclarée par lui-même**, et **trois dossiers vérifiés au verbatim**. Ce qui ne l'est pas : en déduire qu'il n'a jamais traité de bail commercial.

`Ajouté à la veille : son nom est désormais un motif de recherche de l'étage 2 (toute décision nouvelle le nommant déclenche une alerte), et les pages « équipe » et « immobilier-construction » de LMT Avocats sont surveillées quotidiennement.`

## Le second conseil — M^e^ Cécile Merle

cecile.merle@merle-avocat.com · recoupement du répertoire national des entreprises, de l'annuaire du barreau, du WHOIS de son domaine, de la presse juridique, des bases de décisions — et de la pièce **G-07** du dossier.

> 🔴 **Correction — elle est du côté adverse, et c'est établi sur pièce**
>
> J'avais d'abord écrit que son nom n'apparaissait dans aucune pièce du coffre et qu'elle se lisait donc comme un contact neuf, éventuellement pour nous. **C'était faux.** Le coffre ne contenait que des pièces, **pas les boîtes mail** — et c'est là qu'elle était. **Son adresse figure sur la ligne de copie du courriel de M^e^ Joseph Benillouche du 3 septembre 2026, 18 h 05**, sous l'étiquette « Cécile Merle - Avocat », **aux côtés de Pierre Mannes**.
>
> **Mannes a deux avocats sur ce dossier.** Une absence du coffre ne prouve rien tant que les mails n'ont pas été fouillés.

| | |
|---|---|
| SERMENT | **2 mai 2018**, barreau de Paris — huit ans de barre. **Toque G0070.** Née en novembre 1992. |
| STRUCTURE | **Cabinet Cécile Merle**, entreprise individuelle, SIREN 839 822 434, code APE 69.10Z. Créée le **2 mai 2018 — le jour même du serment**. Active, **sans salarié**. |
| ADRESSE | **109 rue de l'Université, Paris 7^e^**, depuis le 24 juin 2024. Quatre établissements successifs, un seul ouvert. ⚠️ Les annuaires la donnent encore rue Jacquemont (75017) ou rue La Boétie (75008) — **même personne, adresses périmées** ; le répertoire des entreprises fait foi. |
| LANGUES | Allemand, anglais, arabe, français. |

### Sa filière est l'immobilier — et elle est ciblée

Communiqué de **Franklin société d'avocats du 11 janvier 2021** : **Michel Meyer** (Senior Advisor) et **Robert Meilichzon** (Senior Legal Advisor) rejoignent le **département Real Estate**, « *accompagnés de Cécile Merle* ». Les deux venaient de **PDGB**, où ils étaient depuis 2015 après avoir co-fondé BMS en 2005.

| | |
|---|---|
| **Michel Meyer** | Acquisitions immobilières, études de faisabilité, structuration d'investissements — bureaux, entrepôts, distribution. |
| **Robert Meilichzon** | **Contrats de construction, baux commerciaux et baux clés en main, contentieux immobilier. C'est mot pour mot la matière du 32-34.** |

⚠️ `Son titre exact chez Franklin — collaboratrice ou associée — n'est pas sourcé : le communiqué la présente comme accompagnant les deux seniors, sans le préciser. Fiche Business Immo en 403, LinkedIn illisible. Ne pas`

l'affirmer.

### Où elle plaide — 26 décisions, toutes en première instance

Les cinq dernières : TJ **Versailles** 23/07/2026 (25/05892) · TJ **Paris** 04/06/2026 (24/11591) · TJ **Draguignan** 02/06/2026 (25/04335) · TJ **Paris** 17/04/2026 (23/08975) · TJ **Paris** 10/04/2026 (24/15706). **Que des tribunaux judiciaires.** Mots dominants : ressort 17 · préjudice 14 · société 14 · condamnation 12 · preuve 11 · **syndicat 10** · contrat 9 · **procès-verbal 9** · **astreinte 8**. **Syndicat + procès-verbal + astreinte : la signature du contentieux immobilier et de copropriété de première instance.** ⚠️ Le mot-clé « vestiaire » (15) est un artefact d'annuaire — c'est la toque de l'avocat, pas un thème.

> ⭐ **Ce que l'attelage dit du plan adverse**
>
> Ce ne sont pas deux avocats interchangeables, c'est une **répartition** :
>
> | | |
> |---|---|
> | **M^e Benillouche**<br>52 ans de barre | Construction, VEFA, responsabilité des constructeurs, réception, référé préventif. Il plaide en **cour d'appel**. C'est lui qui a signé la mise en demeure et qui dit être **« mandaté pour procéder par tous moyens au recouvrement »**. |
> | **M^e Merle**<br>8 ans, 26 décisions | Immobilier civil, copropriété, baux, astreintes. Elle plaide en **tribunal judiciaire** — **exactement la juridiction devant laquelle une action en recouvrement contre les cautions serait portée.** |
>
> La lecture la plus simple, et la plus prudente : **il tient la ligne technique et la stratégie, elle tient l'instance.** Sa présence en copie n'est pas décorative — c'est le signe que le dossier est armé pour aller devant un juge, pas seulement pour être négocié.

### Le domaine dit quelque chose

merle-avocat.com a été **déposé le 4 décembre 2022 chez OVH** (expire le 4 décembre 2026), DNSSEC actif, **MX OVH actifs** — la messagerie fonctionne, et c'est bien par elle qu'elle est jointe. Mais le site est resté la page « **Site en construction** » par défaut d'OVH, presque quatre ans après l'achat. **Elle écrit sous son nom de cabinet sans avoir jamais ouvert de vitrine.** À noter, en miroir : M^e Benillouche, lui, écrit depuis une adresse @gmail.com. Aucun des deux ne communique publiquement.

> **Le voisinage — à ne pas surinterpréter**
>
> Le **109 rue de l'Université** héberge douze cabinets, dont un pôle très marqué : **Prémisse Avocats** (constitué le 13 mai 2025 — Benoît Perrineau, Sophie Imbault, Florence David), matières affichées « *commande publique · immobilier et valorisation · **urbanisme et aménagement** · habitat social · santé · **environnement*** », et **Solenne Brugère**, installée là depuis 2005 — c'est la matière même du dossier. 🔴 **Elle n'est membre d'aucun d'eux** : absente de leur page équipe, absente de leurs mandats au registre. Une adresse partagée se loue : **ce n'est pas une collaboration**, et il ne faut pas en tirer qu'ils auraient accès à ces compétences.

### Le contraste entre les deux conseils adverses

| | M^E BENILLOUCHE | M^E MERLE |
|---|---|---|
| Barreau depuis | 1974 — **52 ans** | 2018 — **8 ans** |
| Exercice | Cabinet Bousquet, SCP LMBE, LMT Avocats, puis à son nom — 9 rue Boissy d'Anglas, Paris 8^e | **Seule** depuis le premier jour, après Franklin (Real Estate) — 109 rue de l'Université, Paris 7^e |

| | | |
|---|---|---|
| Matière | Construction, VEFA, responsabilité des constructeurs, pour un major du BTP | Immobilier civil, **copropriété, baux**, astreintes |
| **Degré de juridiction** | **Cour d'appel (Paris, Versailles)** | **Tribunal judiciaire (Paris, Versailles, Draguignan)** |
| Décisions repérées | 3 dont 2 pour Bouygues Bâtiment IDF | **26** |
| Adresse d'écriture | @gmail.com | @merle-avocat.com — domaine sans site |

> **Ce qu'il ne faut pas en conclure**
>
> Ni l'un ni l'autre n'a de spécialisation certifiée déclarée en **statut des baux commerciaux**. Rien dans les décisions repérées ne porte sur l'indemnité d'éviction, l'état récapitulatif des charges, la répartition des travaux ou le dol à la formation. **Mais l'absence d'une matière dans un corpus partiel ne prouve pas l'absence de compétence** — c'est l'erreur que j'ai déjà commise deux fois dans ce document. À traiter comme une indication, jamais comme un appui.

Tous deux sous veille : leurs noms sont des motifs de l'étage 2, et merle-avocat.com comme les pages de LMT Avocats sont relevés quotidiennement. **Le jour où son site sortira de « construction », on le saura, et il dira ses matières.**

# 12. Le point de contact

> ⚠️ **Fait du jour — 3 septembre 2026, 18 h 05**
>
> M^e^ Benillouche écrit à César Guigue et à Thomas, en copie de **Pierre Mannes** et de **M^e^ Cécile Merle**. Il se présente comme « *le Conseil de la SCI M2P WITCHITZ* », vise le bail des deux halles du **21 mai 2025** et l'acte de cautionnement solidaire d'**EVEIL GROUP et ARTISTE FORMATION**, et écrit : « *Au 4 juin 2026, il était dû **259 753,24 €** […] et dans un dernier état, il est dû la somme de **206 526,05 €**. J'ai été mandaté pour procéder **par tous moyens** au recouvrement de cette créance contre les **trois débitrices solidaires*** », en demandant des propositions de règlement — « *à défaut, je serai amené à faire valoir ses droits* ».
>
> **C'est ce courriel qui a fait entrer les deux avocats dans ce document**, et qui date le passage du dossier en phase contentieuse. Pièce **G-07** du classeur.

**MF IVRY est domiciliée au 32 rue Robert Witchitz.** L'établissement (SIRET 509 331 179 000 36) y est ouvert depuis le **1^er^ mai 2023** ; le transfert de siège a été enregistré au greffe de Créteil et publié au BODACC le **7 août 2025**, dans la même annonce que la conversion en SAS. Le bailleur et son locataire de formation partagent la même adresse et le même groupement de sécurité.

Le répertoire des entreprises est net sur ce point : cet établissement est **employeur, tranche d'effectif 12 (20 à 49 salariés), convention collective des services de l'automobile (IDCC 1090), nom commercial « MANNES »**, et c'est le **seul des trois établissements de la société qui soit ouvert**. Le bailleur n'est pas seulement propriétaire du site : il y travaille.

Deux vérifications faites, sans résultat à charge : **aucune installation classée** n'est enregistrée à leurs adresses dans l'inventaire national Géorisques — leur atelier reste sous les seuils d'autorisation ; et **aucune procédure collective** n'existe nulle part dans le groupe.

**Ce que cette veille change pour la négociation**

① Le loyer d'Ivry n'est pas une ligne parmi d'autres : le site abrite le **siège et l'unique établissement ouvert de leur garage MF Ivry** (20 à 49 salariés), et c'est de loin l'actif le plus cher du groupe. **Nos loyers participent au financement des murs de son propre outil de travail** — ce n'est pas un immeuble de rapport parmi d'autres, c'est son adresse.
② Leur résultat consolidé vient des dividendes. Un immeuble qui ne s'autofinance pas pèse directement sur leur capacité à en distribuer — au moment précis où celle-ci a chuté de 76 %.
③ Ils ont ouvert leurs comptes depuis l'exercice 2021. On n'ouvre pas ses comptes pour rien : **ils se préparent à parler à des financeurs.** Un accord daté et chiffré sert leur dossier autant que le nôtre.
④ Ils ont un précédent documenté : quand un dossier immobilier se bloque, ils assignent — et en 2008 la cour a qualifié cela d'entêtement. Mais ils n'ont plus eu de contentieux publié depuis dix-huit ans : **le procès n'est pas leur mode habituel, c'est leur exception.**

# 13. La veille tourne, maintenant

Ce document est une photographie. La machine qui la met à jour est installée et active.

| ÉTAGE | SOURCE | CE QU'IL ATTRAPE | CADENCE |
|---|---|---|---|
| ① | BODACC + API Recherche d'entreprises | Toute annonce nouvelle ; tout changement de dirigeant, d'état, d'effectif, d'adresse, de finances sur les 36 entités | `07h20, tous les jours` |
| ② | Fonds CASS et CAPP de la DILA | Toute décision nommant une entité du groupe **ou l'un des deux avocats du dossier** | `lundi 04h40` |
| ③ | Carte sectorielle + EUR-Lex/CELLAR | Les échéances datées à moins de 18 mois | `quotidien` |
| ④ | mannes.fr — ateliers, franchise, présentation<br>lmtavocats.com — équipe, immobilier-construction<br>**merle-avocat.com** — la page « en construction » est archivée comme référence | Un atelier qui apparaît, un franchisé qui s'ajoute, un chiffre qui change `(hash du texte, pas des octets)` | `quotidien` |

**Où :** `~/outils/veille-mannes/ sur le Mac, miroir /opt/cesar-dev/workspace/veille-mannes/ sur le VPS · log /opt/cesar-dev/logs/veille-mannes.log`
**Doctrine du silence :** `un message Telegram n'arrive que s'il y a un signal — plus le lundi, comme signe de vie.`
**État amorcé :** `258 annonces et 36 fiches figées au 3 septembre 2026, pour ne pas rejouer l'historique. Le premier vrai signal sera un fait neuf.`

# 14. Sources, avec leurs liens et leurs limites

Toutes publiques et gratuites. Aucune donnée obtenue par accès privilégié. Relevé le 3 septembre 2026. Ce qui n'a pas été vérifié est marqué comme tel plus bas — jamais présenté comme établi.

### Registres et données publiques

| SOURCE | CE QUE J'EN AI TIRÉ | SA LIMITE |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| **Annuaire des entreprises**<br>annuaire-entreprises.data.gouv.fr<br>`API recherche-entreprises.api.gouv.fr` | Identité, dirigeants, établissements, effectifs et finances des 36 entités. **1 147 SIREN balayés** pour en retenir 36. | Les finances ne sont servies que si les comptes sont publics. |
| **BODACC**<br>bodacc.fr<br>`API bodacc-datadila.opendatasoft.com` | **258 annonces**, 1985→2026. Créations, modifications, dépôts de comptes, radiations. | Ne publie ni les nantissements ni les privilèges sous seuil. |
| **Comptes annuels** `source Infogreffe`<br>entreprises.lefigaro.fr | Comptes **2025** de MANNESPIECES, JEAN BUSER, MANNES UND KINDER, V2R77 et M2P IMMO, déposés les 11 et 13 août 2026. | **5 sociétés lisibles sur 36.** Les garages déposent sous confidentialité (art. L. 232-25 c. com.), les 15 SCI ne déposent pas → **l'endettement immobilier réel n'est pas public**. |
| **Jurisprudence CASS + CAPP**<br>**echanges.dila.gouv.fr/OPENDATA** | **217 209 décisions du fonds global + 3 868 des 71 incréments 2025-2026. L'arrêt retenu : JURITEXT000019436735.** | **Fonds freemium, non exhaustifs, et sans aucune décision de première instance.** 🔴 **Cette limite s'est vérifiée en réel : zéro décision ici pour M^e^ Merle, alors qu'elle plaide régulièrement — en tribunal judiciaire.** |
| **Valeurs foncières (DVF)** `DGFiP`<br>files.data.gouv.fr/geo-dvf | 16 communes, exercices 2019→2025. | **N'indique jamais l'acquéreur.** Seule la mutation du 07/10/2021 est certaine : sa date et son montant recoupent l'acte M^e^ LEROY visé au préambule du bail. |
| **Géorisques**<br>georisques.gouv.fr | 11 communes interrogées, aucune ICPE aux adresses du groupe. | Ne recense que les installations soumises à autorisation ou enregistrement — pas la simple déclaration. |
| **EUR-Lex** et le dépôt **CELLAR**<br>eur-lex.europa.eu<br>`publications.europa.eu/resource/celex/` | **9 textes résolus, 9 vérifiés** — titre officiel français récupéré et confronté au numéro attendu. | Un titre rendu en anglais quand l'expression française n'est pas au dépôt. ⭐ C'est ce contrôle qui a détecté **une erreur de ma part** sur le CELEX de l'exemption automobile. |

### Le groupe, par ses propres mots

| | |
|---|---|
| **Mannes.fr**<br>mannes.fr · /atelier · /devenir-franchise-mannes · /presentation | Les 11 implantations, la page franchise et son adresse de contact, « spécialiste indépendant Mercedes-Benz depuis 40 ans ». |
| **NEXUS Automotive International**<br>fiche membre Mannes | « Mannes a été créé en 1980 aux Lilas (93) » sous le nom « Manpièces » ; adhésion au 1^er^ août 2020 ; Philippe Mannes, Directeur Général. |
| **J2R Auto**<br>« Nexus Automotive accueille le groupe Mannes » | Création en 1980 par Jacques Mannes, direction par les deux frères, citation de Pierre Mannes sur l'accès aux filières d'achat. ⚠️ Discours de l'entreprise sur elle-même. |

### Les deux conseils

| | |
|---|---|
| **Pièce G-07** `source primaire` | Courriel de M[e] Benillouche du 3 septembre 2026, 18 h 05, extrait de la boîte cesar@artisteformation.com par Microsoft Graph. Établit sa qualité, le montant réclamé, le mandat de recouvrement, et la présence de M[e] Merle en copie. |
| **Doctrine**<br>fiche M[e] Joseph Benillouche | Serment le **4 décembre 1974**, 9 rue Boissy d'Anglas 75008, **toque B0877**. ⚠ La toque R169 relevée dans l'arrêt de 2022 était celle de **LMT Avocats**, pas la sienne en propre. |
| **LMT Avocats**<br>communiqué d'arrivée · Le Monde du Droit | Le verbatim de sa spécialité et de sa clientèle : « un des majors du BTP et de ses filiales promotion et construction ». |
| **Franklin société d'avocats**<br>**communiqué du 11 janvier 2021** | ☆ **Source retrouvée le 3 septembre 2026 — elle manquait à la première version de ce document. Verbatim : « *They are joining Franklin with their associate, Cécile Merle.* » Et la pratique de Robert Meilichzon : « *advising individual and corporate investors and landlords on construction and repair contracts, business leases and build-to-suit leases, and representing them in real estate litigation* ». Elle vient d'une équipe qui conseille des bailleurs sur des baux commerciaux et les défend au contentieux.** |
| **France-Avocat** `miroir de l'annuaire du barreau`<br>fiche M[e] Cécile Merle | Serment le 2 mai 2018, langues, « n'a pas complété sa fiche », champ Spécialités vide. ⚠ **Adresse périmée** — le répertoire des entreprises fait foi. |
| **Prémisse Avocats**<br>le cabinet | Sert uniquement à établir que **M[e] Merle n'en est pas membre**. |
| **WHOIS** `merle-avocat.com` | Créé le 4 décembre 2022 chez OVH, expire le 4 décembre 2026, MX actifs, site resté « en construction ». |

## 15. Ce que je n'ai PAS vérifié

> **À lire avant d'utiliser une de ces affirmations**
>
> Elles figurent dans ce document, mais je ne les ai **pas établies**. Utilisables comme pistes, jamais comme preuves.

| POINT | POURQUOI |
|---|---|
| **Le nombre de décisions de M[e] Merle** | **Deux sources publiques donnent 26 et 21. Toutes deux renvoient à Pappers Justice, qui me refuse l'accès (HTTP 403). Je n'ai vérifié ni l'un ni l'autre. Ce qui reste solide : ses décisions repérées sont toutes en tribunal judiciaire — Versailles, Paris, Draguignan.** |
| **Sa toque** | Deux valeurs circulent : **G0070** et **R169**. Or R169 est la toque de **LMT Avocats**, relevée pour M[e] Benillouche — **la confusion est probable**. À vérifier à l'annuaire officiel du barreau. |
| **Son titre exact chez Franklin** | Le communiqué dit « *their associate* ». En anglais, « associate » désigne un collaborateur salarié ; la traduction n'est pas une preuve du statut français. **À lui demander.** |
| **L'acquéreur des mutations DVF** `autres que le 07/10/2021` | DVF ne nomme pas l'acquéreur. Les rapprochements par voie et par parcelle sont des indications. |

| | |
|---|---|
| **La franchise à Roanne, Moûtiers, Arcachon** | C'est l'hypothèse la plus simple pour une SCI sans société d'exploitation. **Aucune pièce ne l'établit.** |
| **L'endettement des SCI, dont M2P WITCHITZ** | Les sociétés civiles ne déposent pas de comptes. Un **état hypothécaire (Cerfa 3233-SD, 12 €)** au SPF de Créteil le donnerait. |
| **Les pourcentages de détention** | Le registre des bénéficiaires effectifs est **fermé au public depuis le 31 juillet 2024**. Le 50/50 est **déduit** de la symétrie des bilans, pas lu dans un acte. |

**Les trois erreurs de ce document, et leur cause commune**

Trois affirmations fausses ont été écrites puis corrigées le 3 septembre 2026. **Chaque fois, j'ai conclu d'une absence dans un corpus sans nommer le corpus.**

| | |
|---|---|
| **« Witchitz est la seule SCI sans garage Mannes »** | Faux : **MANNESFRANCE IVRY y a son siège et son unique établissement ouvert**, 20 à 49 salariés. Le répertoire le disait, je ne l'avais pas croisé. |
| **« M$^{e}$ Merle n'a aucune décision »** | Faux : elle plaide régulièrement, **en première instance** — que les fonds CASS et CAPP ne contiennent pas. Limite que j'avais moi-même écrite trois sections plus haut. |
| **« M$^{e}$ Merle n'est pas l'avocate adverse »** | Faux : elle est en copie de la pièce G-07. **Le coffre ne contient que des pièces, pas les boîtes mail.** |

**Règle retenue : nommer le corpus avant de conclure d'une absence.**

---

**Le groupe Mannes — veille de renseignement** · version du 3 septembre 2026, 18h30
Construit exclusivement sur des sources publiques et gratuites. Aucune donnée obtenue par accès privilégié.
Outillage : ~/outils/veille-mannes/ — périmètre, collecteurs BODACC/registre/jurisprudence/foncier, carte sectorielle, relève quotidienne.
Document interne. Ne pas diffuser.