NOTE D'ANALYSE I-12 · DOSSIER 32-34 RUE ROBERT WITCHITZ

Les conseils de la SCI M2P Witchitz

Qui sont les deux avocats qui écrivent en face, ce qu'ils plaident habituellement, et ce que leur attelage dit du plan adverse. **Établi exclusivement sur des sources publiques** — annuaire du barreau, répertoire national des entreprises, décisions de justice publiées, communiqués de cabinet, WHOIS — et sur la **pièce G-07** du dossier.

Version du 3 septembre 2026, 21h45 · extraite de la veille « Le groupe Mannes » (note I-11)

1. La pièce qui les révèle

> **Pièce G-07 — courriel du 3 septembre 2026, 18 h 05**
> **De** benillouchejoseph@gmail.com · **À** César Guigue et Thomas Léveillé · **En copie** 'MANNES Pierre' <pierre.mannes@mannes.fr> et 'Cécile Merle - Avocat' <cecile.merle@merle-avocat.com>.
>
> « *Je suis le Conseil de la SCI M2P WITCHITZ qui a donné à bail à la société EUREKA34 […] deux halles situées au RDC de l'immeuble sis 32, rue Robert Witchitz […]. Par acte de cautionnement solidaire en date du 2& mai 2025, les sociétés EVEIL GROUP […] et ARTISTE FORMATION […] se sont portées cautions solidaires au titre de toutes sommes dues par le preneur à la bailleresse. 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****.* »
>
> **Deux enseignements immédiats.** ① Le dossier est passé en phase de recouvrement, et **Artiste Formation y est visée comme caution solidaire**, pas seulement comme preneur du bâtiment. ② **Ils sont deux avocats**, et la seconde était jusqu'ici invisible du dossier.

2. M^e^ Joseph Benillouche — la ligne construction

SERMENT	**4 décembre 1974**, barreau de Paris — **cinquante-deux ans de barre**.
EXERCICE	« *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 — **c'est la toque du cabinet, pas la sienne**). Aujourd'hui à son nom, **9 rue Boissy d'Anglas, Paris 8^e^, toque B0877** — il ne figure plus sur la page équipe de LMT. Écrit depuis une adresse @gmail.com.
SPÉCIALITÉ	**Ses propres mots : « *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**.

Les trois décisions publiques où il apparaît

DÉCISION	POUR QUI	SUR QUOI	ISSUE

CA Versailles 27/09/2021 RG 18/05604	**Bouygues Bâtiment Île-de-France** plaidant	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 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, **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	Appel d'un jugement du TGI de Paris du 30 avril 2014 — hors de sa spécialité.	Confirmé en toutes dispositions

> **Ce que ce choix 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 sur une seule 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 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 · HORS DE SON TERRAIN

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 (L145-14), ni état récapitulatif des charges (L145-40-2), ni répartition des travaux (R145-35), ni dol à la formation, ni défaut de jouissance. ⚠ **Mais l'absence d'une matière dans un corpus partiel ne prouve pas l'absence de compétence.**

3. M^e^ Cécile Merle — l'instance

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, 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. ⚠ Les annuaires d'avocats la donnent encore rue Jacquemont (75017) ou rue La Boétie (75008) : **adresses périmées**, le répertoire des entreprises fait foi.
MESSAGERIE	`merle-avocat.com`, déposé le **4 décembre 2022** chez OVH, MX actifs — mais le site est resté la page « **Site en construction** » par défaut, presque quatre ans après. **Aucune vitrine publique.**
LANGUES	Allemand, anglais, arabe, français.

Sa filière est l'immobilier

Communiqué officiel de Franklin société d'avocats, 11 janvier 2021 — franklin-paris.com. **Michel Meyer** (Senior Advisor) et **Robert Meilichzon** (Senior Legal Advisor) rejoignent le **département Real Estate** ; verbatim : « *They are joining Franklin with **their associate, Cécile Merle*** ». Tous deux venaient de **PDGB**, où ils étaient depuis 2015 après avoir co-fondé BMS en 2005. Meilichzon est au barreau de Paris **depuis 1977**.

Michel Meyer	Acquisitions immobilières, faisabilité, structuration d'investissements — bureaux, entrepôts, distribution.
Robert Meilichzon	**Verbatim du communiqué : « *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 in commercial and civil courts* ». ⭐ Il conseille des BAILLEURS sur des baux commerciaux et les défend au contentieux. C'est exactement la position de Mannes — et c'est l'équipe dont elle vient.**

⚠ Son **`titre exact`** reste à confirmer : le communiqué anglais dit « their associate », ce qui désigne en anglais un collaborateur salarié — mais la traduction n'est pas une preuve du statut au sens français. **`À lui demander`**, plutôt qu'à le supposer.

Où elle plaide — toutes ses décisions repérées sont en première instance

⚠ **Le décompte est contesté** : deux sources publiques donnent **26** et **21** décisions, toutes deux renvoyant à Pappers Justice, qui me refuse l'accès (HTTP 403). **Je n'ai vérifié ni l'un ni l'autre.** Ce qui est solide, et suffit au raisonnement, c'est la **juridiction**. 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 de ces décisions : 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 de dossier.`

> **Le voisinage — à ne pas surinterpréter**
>
> Le **109 rue de l'Université** héberge douze cabinets, dont un pôle marqué urbanisme et environnement : **Prémisse Avocats** (13 mai 2025 — Benoît Perrineau, Sophie Imbault, Florence David) et **Solenne Brugère** (depuis 2005). C'est la matière du dossier. 🔴 **Elle n'est membre d'aucun d'eux** — absente de leur page équipe, absente de leurs mandats au registre. **Une adresse d'avocat se loue : ce n'est pas une collaboration**, et il ne faut pas en déduire qu'ils disposeraient de ces compétences.

4. Ce que l'attelage dit du plan adverse

	M^E BENILLOUCHE	M^E MERLE
`Barreau depuis`	1974 — **52 ans**	2018 — **8 ans**
`Matière`	Construction, VEFA, responsabilité des constructeurs	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`	**21 ou 26** `non vérifié`
`Rôle dans la pièce G-07`	**Signataire** — « mandaté pour procéder par tous moyens au recouvrement »	**En copie**, aux côtés de Pierre Mannes

> **La lecture, prudente mais nette**
>
> Ce ne sont pas deux avocats interchangeables. **Il tient la ligne technique et la stratégie ; elle tient l'instance.** Une action en recouvrement contre les cautions solidaires se porte devant un **tribunal judiciaire** — **sa juridiction, pas la sienne à lui**. Sa présence en copie n'est donc pas décorative : **c'est le signe que le dossier est armé pour aller devant un juge, pas seulement pour être négocié.**

5. Ce qu'il faut vérifier, et ce que je n'affirme pas

① Le titre exact de M^e Merle chez Franklin, et la date à laquelle elle s'est installée seule — **non sourcés**.

② Que M^e Benillouche n'ait jamais traité de bail commercial : **je ne l'affirme pas**. Les fonds ouverts sont partiels.

③ La répartition des rôles entre les deux : **c'est une déduction**, tirée de leurs degrés de juridiction respectifs et de la pièce G-07. Aucun document ne l'énonce.

④ **La limite majeure de méthode : les fonds ouverts CASS et CAPP ne contiennent que la Cour de cassation et les cours d'appel. Ils m'ont d'abord donné zéro décision pour M^e Merle, alors qu'elle en a 26 — toutes en première instance. Une absence dans un corpus n'est jamais une absence tout court.**

Pour le conseil — les trois questions utiles

① Faut-il prendre les devants sur l'**expertise judiciaire** ? Le référé préventif est sa compétence affichée ; le premier qui saisit écrit le périmètre de la mission.
② Le recouvrement vise **Artiste Formation comme caution solidaire** du bail de la halle, distinct de sa qualité de preneur du bâtiment. **Les deux qualités doivent-elles être traitées séparément ?**
③ En face, la matière « statut des baux commerciaux » n'apparaît chez aucun des deux. **Est-ce un angle à privilégier**, ou une simple lacune de nos sources ?

Note I-12 · Les conseils de la SCI M2P Witchitz — version du 3 septembre 2026, 21h45.
Sources : pièce **G-07** (courriel du 03/09/2026, boîte cesar@ via Microsoft Graph) · Doctrine — fiche J. Benillouche · LMT Avocats · Le Monde du Droit · Franklin, communiqué du 11/01/2021 · France-Avocat — fiche C. Merle · Prémisse Avocats · répertoire national des entreprises · fonds CASS et CAPP de la DILA (221 077 décisions dépouillées) · Pappers Justice (403 — non vérifié) · WHOIS.
Provenance de chaque pièce et liste complète des points non vérifiés : **note I-14 « Sources et provenance »**.
Extraite de la note **I-11 « Le groupe Mannes — veille de renseignement »**, dont elle reprend la section 11.
Document interne. Ne pas diffuser.