NOTE D'ANALYSE I-14 · DOSSIER 32-34 RUE ROBERT WITCHITZ

Sources et provenance

D'où vient chaque pièce du dossier, et sur quoi repose chaque affirmation des notes. Cette annexe existe pour qu'un tiers — le conseil, un expert, un juge — puisse **refaire le chemin en sens inverse** sans nous croire sur parole.

Version du 2026-09-03 23h40 · 133 pièces · 834 pages · 18 sources externes · 7 points explicitement non vérifiés

> **La règle appliquée**
> Ce qui est vérifié porte son lien et sa date. **Ce qui ne l'est pas est écrit « non vérifié »**, en clair, et n'est jamais présenté comme établi. Le périmètre et la limite de chaque source sont nommés — parce qu'une absence dans un corpus partiel n'est pas une absence tout court. Trois erreurs commises le 3 septembre 2026 venaient exactement de là ; la section 4 les liste.

1. La provenance des 133 pièces

Chaque pièce entrée au coffre y laisse quatre traces : sa **référence** (invariable), son **empreinte md5**, son **chemin d'origine** et sa **date de versement**. L'empreinte permet de vérifier qu'un fichier produit aujourd'hui est bien celui qui a été versé ; le chemin dit d'où il vient.

PROVENANCE	PIÈCES	CE QUE CELA SIGNIFIE
Pièce jointe de courriel	56	Extraites de la boîte `cesar@artisteformation.com` par Microsoft Graph. Le nom de fichier porte en préfixe la date du message.
Transmis par le bailleur	54	Le lot WeTransfer « halle-witchitz » du 19 janvier 2026 — le dossier de permis de construire, envoyé par Mannes lui-même. **C'est lui qui nous a remis ces pièces.**
Archive interne	6	Dossier Witchitz du Classeur du Bureau, antérieur à la constitution du coffre.
Bureau	6	Fichier du Bureau versé directement.
Reconstitution de session	5	Assemblées à partir de sources locales (bases, exports) au cours d'une session de travail.
Extraction messagerie — précontractuel	4	La chaîne EVOLIS / IMMPROVE de décembre 2024, reconstituée depuis la messagerie.
Extraction messagerie	2	Corpus de courriels reconstitués depuis la boîte cesar@.

37 pièces ont été océrisées pour être rendues interrogeables ; les 96 autres portaient déjà une couche texte.

Le détail, pièce par pièce

Cote du classeur · référence de coffre · provenance · empreinte md5 (12 premiers caractères) · pages · date de versement au coffre.

A — Les baux et les parties (12 pièces)

COTE	RÉF.	PIÈCE	PROVENANCE	MD5	P.	VERSÉE LE
A-01	P05	Bail commercial 9 ans — SCI M2P WITCHITZ / ARTISTE FORMATION	Archive interne	9e0d210d611c	89	2026-09-02
A-02	P28	Bail dérogatoire 12 mois — SCI M2P WITCHITZ / EURÊKA 34 (exemplaire signé) océr.	Pièce jointe de courriel	ad8d941eab5a	10	2026-09-02
A-03	P03	Bail dérogatoire 12 mois — halle Eurêka 34 (second exemplaire)	Archive interne	6f20aaf4c00a	9	2026-09-02
A-04	P06	Statuts de la SCI M2P WITCHITZ océr.	Archive interne	200204be52f7	19	2026-09-02
A-05	P60	Option de la SCI pour l'assujettissement à la TVA — LRAR au SIE de Montreuil océr.	Pièce jointe de courriel	7be3b23610c2	2	2026-09-02

A-06	P128	Acte de cautionnement solidaire d'ÉVEIL GROUP — bail Artiste Formation (exempl	Reconstitution de session	c581c28f9f12	2	2026-09-03
A-07	P129	Certificat de réalisation DocuSign de l'acte de cautionnement d'ÉVEIL GROUP	Reconstitution de session	30ecee422d67	4	2026-09-03
A-08	P130	Acte de cautionnement d'ÉVEIL GROUP — le projet Word adressé par le courtier	Bureau	bc05671c0769	2	2026-09-03
A-09	P131	Acte de cautionnement de la halle — VERSION 1, preneur « EUREKA 3234 » (non si	Bureau	cf4bb128281e	2	2026-09-03
A-10	P132	Acte de cautionnement de la halle — VERSION 2, preneur devenu « EUREKA 34 » (n	Bureau	1393918e89c3	2	2026-09-03
A-11	P133	Acte de cautionnement de la halle — VERSION 3, César GUIGUE « en qualité d'act	Bureau	79f9e3f23c82	2	2026-09-03
A-12	P134	Corpus des courriels des actes de cautionnement (Graph, boîte cesar@)	Bureau	f99925f4414e	3	2026-09-03

B — La formation du contrat — décembre 2024 (4 pièces)

COTE	RÉF.	PIÈCE	PROVENANCE	MD5	P.	VERSÉE LE
B-01	P69	Fiche commerciale EVOLIS — 32 rue Robert Witchitz	Extraction messagerie — précontractuel	c9f0834b1312	181	2026-09-02
B-02	P70	Lettre d'intention d'ARTISTE FORMATION	Extraction messagerie — précontractuel	bdf6e5577c68	2	2026-09-02
B-03	P67	Contre-offre manuscrite de la SCI M2P WITCHITZ océr.	Extraction messagerie — précontractuel	86c42666378b	2	2026-09-02
B-04	P68	Corpus des courriels précontractuels — Lionel Fauconnier (EVOLIS / IMMPROVE)	Extraction messagerie — précontractuel	af09dcf31cda	1	2026-09-02

C — Sécurité incendie et ERP (7 pièces)

COTE	RÉF.	PIÈCE	PROVENANCE	MD5	P.	VERSÉE LE
C-01	P04	Convocation à la visite de la sous-commission départementale de sécurité océr.	Archive interne	76d7c354a2f8	1	2026-09-02
C-02	P02	Procès-verbal n° 2026-006 — sous-commission départementale de sécurité océr.	Archive interne	f271cf109463	3	2026-09-02
C-03	P64	Préfet du Val-de-Marne → maire d'Ivry — transmission de l'avis SCDS du 29/06/2 océr.	Pièce jointe de courriel	f715ebca7d0f	6	2026-09-02
C-04	P63	Le maire d'Ivry s'oppose — courrier adressé à M. Mannes océr.	Pièce jointe de courriel	db08483268a5	1	2026-09-02
C-05	P66	Extrait de messagerie — le dossier ERP	Reconstitution de session	2f02e7e4e814	3	2026-09-02
C-06	P10	Bilan de puissances BP01B — SYVIL, maîtrise d'ouvrage SCI M2P WITCHITZ	Pièce jointe de courriel	c7145a98a0ce	5	2026-09-02
C-07	P125	Devis SIRIS PROTECTION n° 4931400 — mise en conformité SSI, adressé à EURÊKA 3	Bureau	2fda19458896	2	2026-09-03

D — Urbanisme — le permis de construire (53 pièces)

COTE	RÉF.	PIÈCE	PROVENANCE	MD5	P.	VERSÉE LE
D-01	P101	Récépissé de déclaration S18206PC000108050 — dépôt du permis de construire	Transmis par le bailleur	73e1f18cf39f	1	2026-09-02

D-02	P71	PC 00 — Liste des pièces du dossier de permis	Transmis par le bailleur	6faca051acac	1	2026-09-02
D-03	P75	PC 00 — CERFA 13409-09, demande de permis de construire	Transmis par le bailleur	bcc153f1e4fa	25	2026-09-02
D-04	P100	PC 40-01 — Notice de conformité aux règles de sécurité (SYVIL)	Transmis par le bailleur	07607776698d	10	2026-09-02
D-05	P80	PC 04 & 10.1-1 — Notice architecturale (SYVIL)	Transmis par le bailleur	9990017af1fe	27	2026-09-02
D-06	P97	PC 39-01 — Notice de conformité aux règles d'accessibilité (SYVIL)	Transmis par le bailleur	87702e5d09d8	6	2026-09-02
D-07	P81	PC 04 & 10.1-2 — Notice paysagère (SYVIL)	Transmis par le bailleur	9f7e82919005	31	2026-09-02
D-08	P72	PC — Annexe 01, note de rétention des eaux (SYVIL)	Transmis par le bailleur	add2425d0ef4	8	2026-09-02
D-09	P88	PC 13 — Note de prise en compte du PPRI	Transmis par le bailleur	b2eb8e5bd182	11	2026-09-02
D-10	P90	PC 16.1 — Attestation de conformité à la réglementation thermique	Transmis par le bailleur	a9fef3bdb6e1	28	2026-09-02
D-11	P91	PC 30 — Dispositions du cahier des charges de cession de terrain	Transmis par le bailleur	3ab323e586e4	48	2026-09-02
D-12	P92	PC 31.1 — Attestation de l'aménageur (OIN Orly-Rungis-Seine amont)	Transmis par le bailleur	23cb2dd7c7aa	2	2026-09-02
D-13	P93	PC 31 — Modalités de participation au coût de la ZAC océr.	Transmis par le bailleur	730db3e9ec87	15	2026-09-02
D-14	P76	PC 01 — Plan de situation du terrain	Transmis par le bailleur	a91100d3d28a	1	2026-09-02
D-15	P77	PC 02-1 — Plan de masse des constructions (existant)	Transmis par le bailleur	08654540f81e	1	2026-09-02
D-16	P78	PC 02-2 — Plan de masse des constructions (projet)	Transmis par le bailleur	588f96abdb90	1	2026-09-02
D-17	P79	PC 03 — Plan en coupe du terrain et de la construction (existant)	Transmis par le bailleur	cb7546a3c58f	1	2026-09-02
D-18	P82	PC 05-1-1 — Façades (existant)	Transmis par le bailleur	bef0d74d7a53	1	2026-09-02
D-19	P83	PC 05-1-2 — Plan de toiture (existant)	Transmis par le bailleur	0acf60d675db	1	2026-09-02
D-20	P84	PC 05-2-1 — Façades (projet)	Transmis par le bailleur	a030485e3e29	1	2026-09-02
D-21	P85	PC 05-2-2 — Plan de toiture (projet)	Transmis par le bailleur	e227ef34a1d6	1	2026-09-02
D-22	P86	PC 07 — Photographie situant le terrain dans l'environnement proche	Transmis par le bailleur	601e0192f0c7	1	2026-09-02
D-23	P87	PC 08 — Photographie situant le terrain dans l'environnement lointain	Transmis par le bailleur	f80fbaac8d11	1	2026-09-02
D-24	P73	PC — Annexe 02.1, plan de RDC et plan de sous-sol	Transmis par le bailleur	62be3e6a55b1	1	2026-09-02

D-25	P74	PC — Annexe 02.2, plan de mezzanine et plans R+1, R+2, R+3	Transmis par le bailleur	7ea2700e4037	1	2026-09-02
D-26	P94	PC 39-2-1 — Plan de RDC d'accessibilité	Transmis par le bailleur	701af7e1e6f1	1	2026-09-02
D-27	P95	PC 39-2-2 — Plan de RDC avant travaux	Transmis par le bailleur	bb69b8c9c32c	1	2026-09-02
D-28	P96	PC 39-40-1 — Plan de situation du terrain	Transmis par le bailleur	f944eb066601	1	2026-09-02
D-29	P98	PC 40-2-1 — Plan de masse (sécurité)	Transmis par le bailleur	cb775227274c	1	2026-09-02
D-30	P99	PC 40-2-2 — Plan de RDC, R+1 et façade de l'ERP	Transmis par le bailleur	adbf4be36a58	1	2026-09-02
D-31	P111	PCM — Liste des pièces (version du 21/08/2023) océr.	Transmis par le bailleur	93cadce95a99	1	2026-09-02
D-32	P110	PCM — Liste des pièces (version du 31/01/2023)	Transmis par le bailleur	051b13dd5e7d	1	2026-09-02
D-33	P109	PCM 40-01 — Notice de conformité aux règles de sécurité (modificatif)	Transmis par le bailleur	4cb496c451a0	10	2026-09-02
D-34	P108	PCM 39-01 — Notice de conformité aux règles d'accessibilité (modificatif)	Transmis par le bailleur	96697ed60fd2	6	2026-09-02
D-35	P119	PCM 4 & 10.1-1 — Notice architecturale (modificatif)	Transmis par le bailleur	abab6db97f49	28	2026-09-02
D-36	P104	PCM 00 — CERFA 13411-11, demande de modification d'un permis délivré	Transmis par le bailleur	e77e7c54aa71	22	2026-09-02
D-37	P117	PCM 00 — CERFA 13411-12, demande de modification	Transmis par le bailleur	ac4bfdaad1d2	22	2026-09-02
D-38	P124	PCM 00 — CERFA 13411-12, page 8 signée (engagement du demandeur) océr.	Transmis par le bailleur	237370dfff44	1	2026-09-02
D-39	P112	Récépissé de dépôt de la demande de permis modificatif océr.	Transmis par le bailleur	f39cbce23478	1	2026-09-02
D-40	P115	Dossier PC 094 041 22 01019-M02 — pièces de dépôt (préfecture) océr.	Transmis par le bailleur	55cb93b021cf	4	2026-09-02
D-41	P113	Récépissé de dépôt de pièces complémentaires océr.	Transmis par le bailleur	38b1b526f164	1	2026-09-02
D-42	P114	Courrier de l'Architecte des Bâtiments de France — accord assorti de prescript	Transmis par le bailleur	42d8e0f751a2	1	2026-09-02
D-43	P116	Courrier SYVIL — PCM Ivry Witchitz	Transmis par le bailleur	f1778f418a44	1	2026-09-02
D-44	P123	Avis favorable de la mairie et transmission océr.	Transmis par le bailleur	4fad280cdd7d	3	2026-09-02
D-45	P102	PCM — Annexe 02.1, plan de RDC et plan de sous-sol	Transmis par le bailleur	c29a685ef8c9	1	2026-09-02
D-46	P103	PCM — Annexe 02.2, plan de mezzanine et plans R+1, R+2, R+3	Transmis par le bailleur	43129e20e08b	1	2026-09-02
D-47	P122	PCM — Annexe 02.1, plan de RDC et plan de sous-sol (version PCM 2)	Transmis par le bailleur	c7d36f1e886f	1	2026-09-02

D-48	P105	PCM 39.2 — Plan de RDC d'accessibilité	Transmis par le bailleur	59eec0e514fe	1	2026-09-02
D-49	P106	PCM 40.2 — Plan de RDC de sécurité incendie	Transmis par le bailleur	82f8f5f3ac80	1	2026-09-02
D-50	P107	PCM 5.2.1 — Façades (projet)	Transmis par le bailleur	d2afec38c15e	1	2026-09-02
D-51	P120	PCM 5.2.1 — Façades (projet, version PCM 2)	Transmis par le bailleur	336476bde600	1	2026-09-02
D-52	P121	PCM 5.2.2 — Plan de toiture (projet, version PCM 2)	Transmis par le bailleur	e74e8d2a9340	1	2026-09-02
D-53	P118	PCM 2.2 — Plan de masse des constructions (projet)	Transmis par le bailleur	fd0b03bf4328	1	2026-09-02

E — Pollution des sols et diagnostics (2 pièces)

COTE	RÉF.	PIÈCE	PROVENANCE	MD5	P.	VERSÉE LE
E-01	P89	Attestation ATTES SEMOFI C22-17064 — mesures de gestion de la pollution (pièce	Transmis par le bailleur	73b1ff3cd790	13	2026-09-02
E-02	P19	État des risques et pollutions + fiche récapitulative DTA n° 01567 — DIAG-POSI	Pièce jointe de courriel	af7d7241ebbd	35	2026-09-02

F — Loyers, charges et comptes (43 pièces)

COTE	RÉF.	PIÈCE	PROVENANCE	MD5	P.	VERSÉE LE
F-01	P11	Facture 04/2025 — provisions taxes et charges janvier-février 2025 — 16 200 €	Pièce jointe de courriel	a45e99133738	1	2026-09-02
F-02	P14	Facture 07/2025 — provisions taxes et charges mars 2025 — 8 100 € TTC océr.	Pièce jointe de courriel	bcb5157d47f9	1	2026-09-02
F-03	P16	Facture 10/2025 — loyer avril 2025 — 21 050 € HT — 33 360 € TTC	Pièce jointe de courriel	a87b76c45ec7	1	2026-09-02
F-04	P61	Relevé de compte ARTISTE FORMATION chez la SCI — 17 p. océr.	Pièce jointe de courriel	37712950e804	17	2026-09-02
F-05	P17	Facture 12/2025 — loyer mai 2025 — 21 050 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	552b6ead3de9	1	2026-09-02
F-06	P18	Facture 14/2025 — loyer juin 2025 — 21 050 € HT	Pièce jointe de courriel	e84a2cb22894	1	2026-09-02
F-07	P20	Facture 16/2025 — loyer juillet 2025 — 21 050 € HT	Pièce jointe de courriel	d91a9986a3b4	1	2026-09-02
F-08	P21	Facture 17/2025 — loyer juillet 2025 — 25 662,50 € HT	Pièce jointe de courriel	02a2e805aa94	1	2026-09-02
F-09	P62	Relevé de compte EURÊKA 34 chez la SCI — 13 p. océr.	Pièce jointe de courriel	fa064de77ab8	13	2026-09-02
F-10	P22	Facture 20/2025 — loyer août 2025 — 21 050 € HT	Pièce jointe de courriel	81ab4d009458	1	2026-09-02
F-11	P23	Facture 21/2025 — loyer août 2025 — 25 662,50 € HT	Pièce jointe de courriel	17ca4c0063ec	1	2026-09-02
F-12	P24	Facture 23/2025 — loyer septembre 2025 — 21 050 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	597204491815	1	2026-09-02
F-13	P25	Facture 24/2025 — loyer septembre 2025 — 25 662,50 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	6b525d49c2bb	1	2026-09-02

F-14	P26	Facture 26/2025 — loyer octobre 2025 — 21 050 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	cf4ad1b7f271	1	2026-09-02
F-15	P27	Facture 27/2025 — loyer octobre 2025 — 25 662,50 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	c2cd3c57833c	1	2026-09-02
F-16	P29	Facture 30/2025 — loyer novembre 2025 — 21 050 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	34cce18ad82d	1	2026-09-02
F-17	P30	Facture 31/2025 — loyer novembre 2025 — 25 662,50 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	655bc02e0d4d	1	2026-09-02
F-18	P31	Extrait de compte ARTISTE FORMATION arrêté au 25/11/2025	Pièce jointe de courriel	65af6818c55e	1	2026-09-02
F-19	P32	Extrait de compte EURÊKA 34 arrêté au 25/11/2025	Pièce jointe de courriel	71e1effe7adb	1	2026-09-02
F-20	P33	Facture 33/2025 — loyer décembre 2025 — 21 050 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	df884aeb3959	1	2026-09-02
F-21	P34	Facture 34/2025 — loyer décembre 2025 — 25 662,50 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	d3492bd53bac	1	2026-09-02
F-22	P35	Facture 03/2026 — loyer janvier 2026 — 21 050 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	b299894a1b22	1	2026-09-02
F-23	P36	Facture 04/2026 — loyer janvier 2026 — 25 662,50 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	152b1bdfc6aa	1	2026-09-02
F-24	P39	AVOIR 06/2026 — régularisation des charges et taxes 2025 — −2 682,91 € TTC	Pièce jointe de courriel	25705b33f808	1	2026-09-02
F-25	P40	Facture 07/2026 — loyer février 2026 + régularisation 2025 — 24 388,24 € TTC	Pièce jointe de courriel	3fd0a5a159ce	1	2026-09-02
F-26	P41	Tableau récapitulatif des charges 2025 de la SCI	Pièce jointe de courriel	6bacb1698a9e	1	2026-09-02
F-27	P08	Charges SCI M2P WITCHITZ 2025 — tableau de répartition (tableur)	Reconstitution de session	ba7e453959bb	1	2026-09-02
F-28	P09	Charges SCI M2P WITCHITZ 2026 — tableau de répartition (tableur)	Reconstitution de session	74d8b035fa71	1	2026-09-02
F-29	P42	Extrait de compte arrêté au 23/02/2026 océr.	Pièce jointe de courriel	c205799fe1f6	1	2026-09-02
F-30	P43	Facture 09/2026 — loyer mars 2026 — 21 050 € HT	Pièce jointe de courriel	ddb3019c262b	1	2026-09-02
F-31	P44	Facture 10/2026 — loyer mars 2026 — 25 662,50 € HT	Pièce jointe de courriel	54e11b194cf3	1	2026-09-02
F-32	P45	Facture 12/2026 — loyer avril 2026 — 21 050 € HT	Pièce jointe de courriel	02e2a78dca26	1	2026-09-02
F-33	P46	Facture 13/2026 — loyer avril 2026 — 25 662,50 € HT	Pièce jointe de courriel	c249455ee167	1	2026-09-02
F-34	P50	Facture 16/2026 — loyer mai 2026 — 21 050 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	4e088ce2c80a	1	2026-09-02
F-35	P51	Facture 17/2026 — loyer mai 2026 — 25 662,50 € HT océr.	Pièce jointe de courriel	7cfd8e985038	1	2026-09-02
F-36	P52	Facture 19/2026 — loyer juin 2026 — 21 050 € HT	Pièce jointe de courriel	446fca841fa0	1	2026-09-02
F-37	P53	Facture 20/2026 — loyer juin 2026 — 25 662,50 € HT	Pièce jointe de courriel	63387856e0c0	1	2026-09-02
F-38	P54	Extrait de compte ARTISTE FORMATION arrêté au 03/06/2026	Pièce jointe de courriel	05cbf83a00f4	1	2026-09-02

F-39	P55	Extrait de compte EURÊKA 34 arrêté au 03/06/2026	Pièce jointe de courriel	87cdf4a81c7b	1	2026-09-02
F-40	P59	Grand livre M2P IMMO SAS — compte ÉVEIL PRODUCTION océr.	Pièce jointe de courriel	171b10dd6b16	3	2026-09-02
F-41	P58	Facture 23/2026 — loyer juillet 2026 — 21 050 € HT	Pièce jointe de courriel	7c2b67fd1f35	1	2026-09-02
F-42	P07	Facture 26/2026 — loyer août 2026 — 21 050 € HT	Archive interne	8ed3845ddf51	1	2026-09-02
F-43	P65	Facture 28/2026 — loyer septembre 2026 — 21 050 € HT	Pièce jointe de courriel	15efbd3b4527	1	2026-09-02

G — Mises en demeure et flux annexes (7 pièces)

COTE	RÉF.	PIÈCE	PROVENANCE	MD5	P.	VERSÉE LE
G-01	P56	Mise en demeure — loyers impayés, bail de la halle du 24/06/2025 (LRAR) océr.	Pièce jointe de courriel	f72d6d29e2d4	1	2026-09-02
G-02	P57	Mise en demeure d'ARTISTE FORMATION en qualité de caution solidaire — bail du océr.	Pièce jointe de courriel	c591901985e7	1	2026-09-02
G-03	P15	Mandat de prélèvement SEPA — MANNESPIECES océr.	Pièce jointe de courriel	3e9ba07ccc83	1	2026-09-02
G-04	P47	Facture MANNESFRANCE — entretien véhicule Mercedes Classe V d'ARTISTE FORMATIO	Pièce jointe de courriel	c872527f4888	4	2026-09-02
G-05	P48	Devis PROPRIA MULTISERVICES n° DE0115 — 4 320 € — adressé à MANNESFRANCE IVRY	Pièce jointe de courriel	35c4b879e25b	1	2026-09-02
G-06	P126	Corpus de courriels — recouvrement des loyers de la halle et sortie du bail	Extraction messagerie	d3903715267c	1	2026-09-03
G-07	P127	⭐ Courriel de Me Joseph BENILLOUCHE, Conseil de la SCI M2P WITCHITZ — première	Extraction messagerie	88b763d74a71	1	2026-09-03

H — Assurances (2 pièces)

COTE	RÉF.	PIÈCE	PROVENANCE	MD5	P.	VERSÉE LE
H-01	P37	Attestation d'assurance multirisque immeuble — ENTORIA	Pièce jointe de courriel	13858f779c38	2	2026-09-02
H-02	P38	Attestation de responsabilité civile professionnelle 2025 — HISCOX / +Simple.f	Pièce jointe de courriel	662db1946400	3	2026-09-02

Z — Hors dossier (3 pièces)

COTE	RÉF.	PIÈCE	PROVENANCE	MD5	P.	VERSÉE LE
Z-01	P12	Curriculum vitæ — candidature	Pièce jointe de courriel	e03b11432ee9	1	2026-09-02
Z-02	P13	Lettre de motivation — Arthur Mannes, ENSAV Toulouse	Pièce jointe de courriel	379313dbcbce	1	2026-09-02
Z-03	P49	Facture QUIBERON AUTOMOBILES océr.	Pièce jointe de courriel	8dcdf9b1fd64	2	2026-09-02

2. Les sources externes consultées

Toutes publiques et gratuites. Aucune donnée obtenue par accès privilégié.

Registres et données publiques

Annuaire des entreprises / API Recherche d'entreprises vérifié https://annuaire-entreprises.data.gouv.fr	Identité, dirigeants, établissements, effectifs, finances des 36 entités du périmètre Mannes. Endpoint interrogé : recherche-entreprises.api.gouv.fr/search — 1 147 SIREN balayés.
BODACC — open data DILA vérifié https://www.bodacc.fr	258 annonces sur le périmètre, 1985→2026. Interrogé via bodacc-datadila.opendatasoft.com. Chaque annonce citée porte son identifiant et renvoie à sa page publique.
Comptes annuels déposés au greffe (source Infogreffe) vérifié https://entreprises.lefigaro.fr	Comptes 2025 de MANNESPIECES, JEAN BUSER, MANNES UND KINDER, V2R77, M2P IMMO, déposés les 11 et 13 août 2026. ⚠ Miroir : la source primaire est Infogreffe. Les 5 garages déposent sous confidentialité (art. L. 232-25 c. com.) et les 15 SCI ne déposent pas — leurs chiffres ne sont pas publics.
Jurisprudence — fonds CASS et CAPP, open data DILA vérifié https://echanges.dila.gouv.fr/OPENDATA/	217 209 décisions du fonds global + 3 868 des 71 incréments 2025-2026. ⚠ Fonds **freemium, non exhaustifs**, et **sans aucune décision de première instance**. L'arrêt retenu porte l'identifiant JURITEXT000019436735.
Valeurs foncières (DVF) — DGFiP vérifié https://files.data.gouv.fr/geo-dvf/latest/csv/	16 communes, exercices 2019 à 2025. ⚠ **DVF ne nomme jamais l'acquéreur** : les rapprochements sont faits par parcelle et par date. Seule la mutation du 07/10/2021 est certaine, car sa date et son montant recoupent l'acte Me LEROY visé au préambule du bail.
Installations classées — Géorisques vérifié https://georisques.gouv.fr	11 communes interrogées, aucune ICPE aux adresses du groupe. ⚠ L'inventaire ne recense que les installations soumises à autorisation ou enregistrement — pas les régimes de simple déclaration.
EUR-Lex et le dépôt CELLAR de l'Office des publications de l'UE vérifié https://eur-lex.europa.eu	9 textes résolus un par un sur publications.europa.eu/resource/celex/, titre officiel français récupéré et comparé au numéro attendu. **9/9 vérifiés.** C'est ce contrôle qui a détecté une erreur de ma part (mauvais CELEX rattaché à l'exemption automobile).

Le groupe Mannes — sources ouvertes

Mannes.fr — accueil, ateliers et agences, franchise, présentation vérifié https://www.mannes.fr/	Les 11 implantations revendiquées, la page « Devenir franchisé Mannes » et son adresse de contact, la présentation « spécialiste indépendant Mercedes-Benz depuis 40 ans ». Relevé le 3 septembre 2026.
NEXUS Automotive International — fiche membre Mannes vérifié https://france.nexusautomotiveinternational.eu/fr/qui-sommes-nous/n-membres-france/mannes	« Mannes a été créé en 1980 aux Lilas (93) » sous le nom « Manpièces » ; adhésion au 1er août 2020 ; Philippe Mannes présenté comme Directeur Général.
J2R Auto — « Nexus Automotive accueille le groupe Mannes » vérifié https://j2rauto.com/rechange/nexus-automotive-accueille-le-groupe-mannes/	Création en 1980 par Jacques Mannes ; direction par les frères Pierre et Philippe ; citation de Pierre Mannes sur l'accès aux filières d'achat. ⚠ Presse professionnelle : discours de l'entreprise sur elle-même.

Les conseils de la SCI M2P Witchitz

Pièce G-07 — courriel de Me Joseph Benillouche du 3 septembre 2026, 18 h 05 vérifié	La pièce primaire. Extraite de la boîte cesar@artisteformation.com par Microsoft Graph. Établit la qualité de Me Benillouche (« Conseil de la SCI M2P WITCHITZ »), le montant réclamé (206 526,05 €), le mandat de recouvrement contre les trois débitrices solidaires, et la présence de Me Cécile Merle en copie aux côtés de Pierre Mannes.

Doctrine — fiche Me Joseph Benillouche vérifié https://www.doctrine.fr/p/avocat/L69A1220E79130608C193	Serment le **4 décembre 1974**, barreau de Paris, 9 rue Boissy d'Anglas 75008, **toque B0877**. ⚠ La toque R169 relevée dans l'arrêt de 2022 était celle de l'AARPI LMT Avocats, pas la sienne en propre.
LMT Avocats — communiqué d'arrivée de Joseph Benillouche vérifié https://www.lmtavocats.com/joseph-benillouche-benoit-arnaud-et-gaelle-dadez-rejoignent-lmt-avocats-616	Verbatim de sa spécialité : « spécialisé en droit immobilier et de la construction », « référé préventif, responsabilités légale et contractuelle des constructeurs, sous-traitance », pour « un des majors du BTP ».
Le Monde du Droit — arrivée chez LMT Avocats vérifié https://www.lemondedudroit.fr/nominations/58054-lmt-avocats-joseph-benillouche-benoit-arnaud-gaelle-dadez-rejoignent-cabinet.html	Confirme le mouvement vers LMT Avocats avec Benoît Arnaud et Gaëlle Dadez.
Franklin société d'avocats — communiqué du 11 janvier 2021 vérifié https://www.franklin-paris.com/en/press-releases/michel-meyer-and-robert-meilichzon-join-franklins-real-estate-practice	⭐ **Source retrouvée le 3 septembre 2026**, elle manquait à la première version. 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 in commercial and civil courts* ». ⚠ « associate » en anglais désigne un collaborateur, pas un associé au sens français — le titre exact de Me Merle reste **à confirmer auprès d'elle**.
France-Avocat — fiche Me Cécile Merle (miroir de l'annuaire du barreau) vérifié https://www.france-avocat.net/avocat/maitre-cecile-merle/	Serment le 2 mai 2018 ; langues arabe, allemand, anglais, français ; « Cet avocat n'a pas complété sa fiche », champ Spécialités vide. ⚠ Adresse affichée périmée (2 rue Jacquemont) : le répertoire des entreprises, mis à jour le 3 septembre 2026, donne le 109 rue de l'Université depuis le 24 juin 2024.
Prémisse Avocats — le cabinet vérifié https://www.premisse-avocats.com/le-cabinet	Composition et matières du cabinet voisin au 109 rue de l'Université. Sert uniquement à établir que **Me Merle n'en est pas membre**.
WHOIS du domaine merle-avocat.com vérifié	Créé le 4 décembre 2022 chez OVH, expire le 4 décembre 2026, MX actifs, site resté « en construction ».

3. Les 15 notes d'analyse et ce sur quoi elles reposent

COTE	NOTE	ASSISE
I-01	**Halle Witchitz — décision ERP et plan d'action** 28/08/2026	Les avis et courriers de sécurité incendie (intercalaire C) et le dossier de permis (D).
I-02	**Le Dossier du 32-34 — état des faits** 01/09/2026	Les deux baux (A), les comptes bancaires et la facturation (F), les pièces de sécurité (C).
I-03	**Le Compte des Deux Baux — ventilation bancaire bail par bail** 02/09/2026	Les relevés et factures de l'intercalaire F, ventilés bail par bail au compte d'imputation.
I-04	**Ce qu'il savait — les preuves datées de la connaissance du bailleur** 02/09/2026	13 éléments datés : pièces C et D, 251 courriels de la boîte cesar@ (Graph), 756 messages WhatsApp (base ChatStorage).
I-05	**L'anéantissement du bail — jurisprudence de la nullité** 02/09/2026	Jurisprudence de la nullité, résolue article par article sur Légifrance — voir le fichier `refs.json` du coffre, qui porte le statut de chaque citation.

I-06	**Maintenir ce qui n'existe pas — dol et distinguo des deux baux** 02/09/2026	Les deux baux (A) et la chaîne précontractuelle de décembre 2024 (B).
I-07	**Ce que le permis autorise — dossier d'urbanisme** 02/09/2026	Les 54 pièces du dossier de permis transmises par le bailleur (D).
I-08	**La pollution des sols — 32-34 Witchitz** 02/09/2026	L'attestation de compatibilité et les pièces de pollution (E), croisées avec la base des secteurs d'information sur les sols.
I-09	**Annexe — fils WhatsApp Witchitz (verbatim)** 02/09/2026	Annexe brute — 5 fils WhatsApp, 756 messages, base `ChatStorage-business.sqlite`.
I-10	**Annexe — courriels du dossier ERP (extraits)** 02/09/2026	Annexe brute — extraits de courriels du dossier ERP, boîte cesar@ via Graph.
I-11	**Le groupe Mannes — veille de renseignement sur le bailleur** 03/09/2026	La veille sur le bailleur : registres, BODACC, comptes déposés, jurisprudence en open data, DVF, EUR-Lex. Détail en section 2 ci-dessus.
I-12	**Les conseils de la SCI M2P Witchitz — Me Benillouche et Me Merle** 03/09/2026	La pièce G-07, l'annuaire du barreau, les décisions publiées, les communiqués de cabinet, le WHOIS.
I-13	**Annexe — CA Bordeaux, MF Bordeaux c/ Foncière Chabrières (texte intégral)** 31/03/2008	Annexe brute — l'arrêt du 31 mars 2008, fonds CAPP, identifiant `JURITEXT000019436735`.
I-14	**Sources et provenance — d'où vient chaque pièce, sur quoi repose chaque note** 03/09/2026	La présente note : l'index du coffre (md5 et chemin d'origine de chaque pièce) et le journal des sources.
I-15	**Il savait ce qu'il louait — le bail contre le permis** 03/09/2026	Le bail du bâtiment (A) confronté au dossier de permis transmis par le bailleur (D).

4. Ce qui n'est PAS vérifié

> **À lire avant d'utiliser une de ces affirmations**
> Les points ci-dessous figurent dans les notes, mais je ne les ai **pas** établis. Ils sont utilisables comme pistes, jamais comme preuves.

POINT	POURQUOI IL N'EST PAS ÉTABLI
Le nombre de décisions de Me Cécile Merle `non vérifié` https://justice.pappers.fr/avocat/merle-cecile-75007	Deux sources publiques donnent deux chiffres différents : **26** et **21**. Toutes deux renvoient à Pappers Justice, qui me refuse l'accès (HTTP 403). **Je n'ai vérifié aucun des deux.** Ce qui est solide, et suffit au raisonnement : ses décisions repérées sont **toutes en tribunal judiciaire** (Versailles, Paris, Draguignan), donc en première instance.
Le numéro de toque de Me Cécile Merle `non vérifié`	Deux valeurs circulent : **G0070** et **R169**. Or R169 est la toque de l'AARPI **LMT Avocats**, relevée dans l'arrêt de 2022 concernant Me Benillouche — **la confusion est probable**. À vérifier à l'annuaire officiel du barreau de Paris avant tout usage.
Le titre exact de Me Cécile Merle chez Franklin `non vérifié` https://www.franklin-paris.com/en/press-releases/michel-meyer-and-robert-meilichzon-join-franklins-real-estate-practice	Le communiqué officiel dit « their associate ». En anglais, « associate » désigne un collaborateur salarié ; mais la traduction n'est pas une preuve du statut au sens français. **À lui demander.**

L'acquéreur des mutations DVF autres que celle du 7 octobre 2021 `non vérifié`	DVF ne nomme pas l'acquéreur. Les rapprochements par voie et par parcelle sont des **indications**, pas des preuves de propriété.
L'exploitation en franchise de Roanne, Moûtiers et Arcachon `non vérifié`	C'est l'hypothèse la plus simple pour expliquer une SCI sans société d'exploitation identifiée. **Aucune pièce ne l'établit.**
L'endettement réel des SCI du groupe, dont M2P WITCHITZ `non vérifié`	Les sociétés civiles ne déposent pas de comptes. L'encours n'est pas public. Un **état hypothécaire (Cerfa 3233-SD, 12 €)** au SPF de Créteil le donnerait.
Les pourcentages de détention dans le groupe Mannes `non vérifié`	Le registre des bénéficiaires effectifs est **fermé au public depuis le 31 juillet 2024**. La répartition 50/50 entre les jumeaux est **déduite** de la symétrie des capitaux et des bilans, pas lue dans un acte.

5. Les trois erreurs du 3 septembre 2026

Elles ont toutes la même cause

Trois affirmations fausses ont été écrites puis corrigées le même jour. **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** (SIRET 509 331 179 000 36, 20 à 49 salariés). Le répertoire des entreprises le disait ; je ne l'avais pas croisé.
« M^{e} Merle n'a aucune décision »	Faux : elle en a une vingtaine, **toutes en tribunal judiciaire**. Les fonds CASS et CAPP **ne contiennent pas la première instance** — une limite que j'avais moi-même écrite trois pages plus haut.
« M^{e} Merle n'est pas l'avocate adverse »	Faux : elle est en copie du courriel du conseil de Mannes (pièce G-07). **Le coffre ne contient que des pièces, pas les boîtes mail** — son absence du coffre ne prouvait rien.

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

Note I-14 · Sources et provenance — version du 2026-09-03 23h40.
Établie en croisant l'index du coffre (`~/Coffre/witchitz/index.json`, 134 entrées avec md5 et chemin d'origine) et le manifeste du classeur. Les empreintes md5 permettent de vérifier l'intégrité de chaque pièce.
Document interne. Ne pas diffuser.