NOTE D'ANALYSE I-15 · DOCUMENT DE TRAVAIL

Il savait ce qu'il louait

La destination écrite dans le bail, sur quarante lignes, par le bailleur lui-même — confrontée au **tableau des surfaces de son propre permis de construire**, qui n'autorise **aucun mètre carré** pour cette destination.

> La question posée : **comment a-t-il eu le droit de nous louer ce local, et la « location brute » le met-elle à l'abri ?**
> La réponse courte : rien ne l'empêchait de signer — mais rien ne l'obligeait à *déclarer*. Il a déclaré deux fois.

0 m²
autorisés en **équipements d'intérêt collectif** — la destination de l'enseignement et des salles de spectacles

0 m²
autorisés en **bureaux** après travaux : 1 998 m² existaient, tous supprimés ou changés de destination

40
lignes de destination écrites **par le bailleur** à l'article 3 du bail : formation, festivals, expositions, tournages

Ce que cette note ajoute aux précédentes

Les notes **I-04** (ce qu'il savait), **I-06** (dol et distinguo des deux baux) et **I-07** (ce que le permis autorise) établissaient chacune un morceau. Celle-ci fait la **jonction** : elle superpose le texte du bail et le tableau du permis, et elle verse un élément neuf, lu le 3 septembre 2026 dans le bail signé — **la clause « vu et visité » est désarmée par le contrat lui-même** (page 4).

Dossier 32-34 rue Robert Witchitz, 94200 Ivry-sur-Seine · SCI M2P WITCHITZ / ARTISTE FORMATION · note établie le **3 septembre 2026 à 22h20** · **toutes les sources sont listées et liées en page 7**.

LE FAIT CENTRAL

Ce que le bail autorise à faire, ce que le permis autorise à être

Deux documents, le même bâtiment, le même signataire. Ils ne disent pas la même chose — et c'est le bailleur qui détient les deux.

LE BAIL — ARTICLE 3, « DESTINATION DES LIEUX LOUÉS »

- **Formation continue d'adultes** (spectacle vivant, audiovisuel, entreprises culturelles)
- Espaces de formation professionnelle, notamment **cuisine professionnelle**
- Espaces **cantine et réfectoire**, restauration collective d'entreprise
- **Conférences, séminaires, masterclasses et festivals**
- **Expositions** et activités de médiation culturelle
- Résidences, ateliers de perfectionnement, **tournages**
- Espaces de travail collaboratifs, hébergement professionnel

Rédigé par le bailleur, dans son propre modèle de bail, signé le 19 décembre 2024.

≠

LE PERMIS — CERFA, TABLEAU DES SURFACES APRÈS TRAVAUX

- Industrie — **4 343 m²**
- Artisanat — **1 457 m²**
- Commerce — **103 m²**
- Bureaux — **0 m²**
- Entrepôt — **0 m²**
- Service public ou d'intérêt collectif — **0 m²**
- Habitation, hébergement hôtelier, agricole — **0 m²**

Déposé par la SCI M2P WITCHITZ le 15 avril 2022, accordé tacitement le 15 août 2022.

Le point qui rend l'argument imparable

Peu importe la case dans laquelle un juge range un organisme de formation. S'il y voit un **établissement d'enseignement**, la sous-destination relève des « équipements d'intérêt collectif et services publics » — **0 m²**. S'il préfère y voir un **bureau** — **0 m²** également, les 1 998 m² de bureaux existants ayant tous été supprimés ou changés de destination par le permis. **Il n'existe aucune lecture du permis dans laquelle l'activité d'Artiste Formation dispose d'un mètre carré autorisé.**

Le tableau recompté, ligne par ligne

Colonnes du CERFA : (A) surface existante avant travaux · (B) surface créée · (C) surface changée *vers* cette destination · (D) surface supprimée · (E) surface changée *depuis* cette destination · total après travaux = A+B+C−D−E.

DESTINATION	A EXISTANT	B CRÉÉ	C VERS	D SUPPRIMÉ	E DEPUIS	APRÈS TRAVAUX
Habitation · hébergement hôtelier · agricole	0	0	0	0	0	0
Bureaux	1 998	0	0	113	1 885	**0**
Commerce	0	61	42	0	0	103
Artisanat	0	91	1 366	0	0	1 457
Industrie	0	290	4 053	0	0	4 343
Entrepôt	4 030	0	0	454	3 576	**0**
Service public ou d'intérêt collectif	0	0	0	0	0	**0**
Surfaces totales	**6 028**	**442**	**5 461**	**567**	**5 461**	**5 903**

Contrôle arithmétique effectué : 103 + 1 457 + 4 343 = 5 903 ✓ · 6 028 + 442 + 5 461 − 567 − 5 461 = 5 903 ✓. La lecture des colonnes a été refaite à la main sur la couche texte de la pièce, l'ordre des cellules étant perturbé par l'océrisation du formulaire. **Avant production en justice, faire viser cette page par le conseil sur l'exemplaire papier.**

LE TEXTE DU CONTRAT

Trois phrases du bail, et ce que chacune produit

Aucune n'est de notre plume. Toutes sont dans l'exemplaire signé du 19 décembre 2024.

1 · L'objet — il l'a écrit lui-même, sur quarante lignes

> *« Les Locaux sont exclusivement destinés à un usage de* **formation continue d'adultes** *dans les domaines de la production de spectacle vivant, de la production audiovisuelle […] des* **espaces de formation professionnelle** *dans divers domaines, notamment la* **cuisine professionnelle**, *ainsi que des* **espaces cantine et réfectoire** *pour les usagers de l'écosystème […] l'***organisation d'événements tels que conférences, séminaires, masterclasses et festivals** *[…] incluant des* **expositions** *et des activités de médiation culturelle […]* **Location d'espace pour des tournages** *audiovisuel et préparation de spectacle vivant […]* **La restauration collective d'entreprise.** »
>
> `Bail Artiste Formation, art. 3, pages 2 et 3 — pièce A-01 (P05)`

Ce n'est pas une clause « tous usages » ni un renvoi à l'objet social du preneur. C'est la description, en propre, d'une activité qui reçoit du public. **L'ignorance de la destination réelle n'est pas plaidable.**

2 · La garantie d'urbanisme — la phrase qui vise exactement le point qui bloque

> *« Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer et* **le Bailleur déclare que la destination urbanistique permet au Preneur d'exercer ces activités.** »
>
> `Bail Artiste Formation, art. 3, page 3 — pièce A-01 (P05)`

> *« Le Preneur déclarant les connaître pour les avoir vus et visités et* **le Bailleur déclare de son côté que les Locaux sont conformes à la réglementation qui leur est applicable** *et que les éléments d'équipements qui les composent sont en bon état de fonctionnement. »*
>
> `Bail Artiste Formation, art. 1, page 2 — pièce A-01 (P05)`

Deux déclarations **positives**, portant l'une sur l'urbanisme, l'autre sur la conformité réglementaire. Ce n'est donc pas un dossier de silence gardé : c'est un dossier d'**affirmation contraire à la pièce que le déclarant détenait** depuis 2022, et dont il est le pétitionnaire.

3 · La charge des autorisations — un mot, et un seul

> *« Le Preneur fera son affaire personnelle du* **maintien** *de toutes les autorisations administratives, de sécurité ou autre, nécessaires à l'exercice de ses activités dans les Locaux. »*
>
> `Bail Artiste Formation, art. 3, page 3 — pièce A-01 (P05)`

Le bail de la halle, signé six mois plus tard par le même bailleur, écrit au même endroit « affaire personnelle de l'**obtention** de toute autorisation administrative », et **supprime** les deux déclarations ci-dessus. **On ne maintient pas ce qui n'existe pas** : lue avec les deux autres clauses, la clause de maintien n'exonère pas le bailleur — elle affirme une troisième fois que les autorisations existent. Le détail des quatre différences entre les deux baux figure à la note **I-06**.

LES DEUX DÉFENSES ATTENDUES, ET CE QU'ELLES VALENT

« C'était loué brut » · « vous aviez visité »

Défense n° 1 — « les locaux étaient livrés bruts »

ARTICLE 1 — CE QUE « BRUT » QUALIFIE

« Les locaux sont livrés **"bruts"** avec des attentes pour les fluides et l'électricité. »
→ un **état de finition** : pas de cloisons, pas de raccordements.

ARTICLE 3 — CE QUI N'EST JAMAIS QUALIFIÉ DE BRUT

« Les Locaux sont **exclusivement destinés** à un usage de formation continue d'adultes […] »
→ la **destination juridique**, garantie par le bailleur.

Deux articles, deux objets. « Brut » décrit la peinture et les attentes de fluides ; il n'a jamais décrit le droit d'exploiter. **Un local peut être livré brut et parfaitement autorisé ; il peut être livré fini et interdit.** Les deux notions sont indépendantes, et le bail les traite séparément.

Défense n° 2 — « vous avez vu, visité et accepté en l'état »

C'est la défense classique du bailleur professionnel. Ici, **le contrat la désarme lui-même** :

CE QUE LA CLAUSE DONNE AU BAILLEUR

« Le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver **adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine**. »

▼

CE QUE LA PHRASE SUIVANTE LUI REPREND — MÊME PARAGRAPHE, MÊME PAGE

« **Le tout réserve (i) des déclarations visées ci-après** et (ii) des obligations qui incombent au Preneur au titre du présent bail. »

▼

EFFET

La reconnaissance du preneur est **expressément subordonnée aux déclarations du bailleur** — celles-là mêmes qui sont fausses. La clause d'acceptation en l'état ne peut pas servir à couvrir ce qu'elle réserve.

Élément neuf, lu le 3 septembre 2026 sur la page 2 du bail signé. Aucune note antérieure ne l'exploitait. Source : pièce A-01 (P05), article 1, page 2.

CE QUE L'ADMINISTRATION A ÉCRIT, ET QUI POUVAIT AGIR

Deux autorisations, jamais déposées — et un seul pétitionnaire possible

Et la démonstration matérielle : seul lui pouvait déposer

La preuve est administrative, pas contractuelle

La demande d'aménager `AT 094 041 26 30` est déposée **à son nom**. L'opposition du maire d'Ivry du 17 août 2026 lui est **adressée à lui**, « Monsieur Mannes, 32 rue Robert Witchitz ». Et la sous-commission départementale écrit que la régularisation passe par « **le dépôt d'un dossier** répondant aux exigences de **l'article R143-22 du code de la construction et de l'habitation** », décrivant l'ensemble immobilier — garage, halle et bâtiment réunis en un seul groupement.

Une clause ne peut pas mettre à la charge du preneur une démarche que seul le propriétaire a qualité pour engager, sur un ensemble immobilier dont il ne loue qu'une partie.

Et l'administration l'a écrit, en mai 2025

> *« Dans le cadre de votre projet il vous faut vous rapprocher du Service Urbanisme Règlementaire […] afin de déposer une* **Demande Préalable pour effectuer un changement de destination de votre local de stockage en ERP**. *Puis, dans un second temps, vous devrez déposer auprès de notre service une* **demande d'aménager un ERP** *[…] Le délai d'instruction est de* **4 mois maximum**. »
>
> `Émilie Cherrier, référente juridique de la Ville d'Ivry, 15 mai 2025 à 12h30 — pièce C-08 (P135)`

La mairie qualifie elle-même les lieux de **« local de stockage »** et décrit **deux autorisations successives**, dont **aucune n'a jamais été déposée**. Elle lisait le permis : c'est la confirmation administrative du tableau de la page 2.

Réserve d'honnêteté : ce courriel est du 15 mai 2025, soit **cinq mois après** le bail Artiste Formation — il ne dit rien de ce que nous savions en décembre 2024, et il **coupe contre nous** sur le bail de la halle du 24 juin 2025, signé cinq semaines plus tard. Il vaut donc pour le **bail du bâtiment**, pas pour la halle.

Ce qu'il faut réclamer maintenant, avant toute discussion

① Les **projets successifs des deux baux** et les échanges de rédaction avec le groupe JLV / IMMPROVE — qui a supprimé les deux déclarations entre décembre 2024 et juin 2025, et sur instruction de qui. ② Le **dossier ERP tel que déposé** le 18 mai 2026, avec son récépissé. ③ L'**avis BSPP du 16 juillet 2022** et la **DACT** annoncée par son architecte le 19 février 2026.

EXPLOITABLE, ET COMMENT

Trois fondements, du plus fort au plus sûr

*Ils ne se plaident pas ensemble au même prix : le premier détruit le bail, le troisième le conserve. Le choix appartient au conseil — et à la stratégie retenue, qui reste de **rester et renégocier**.*

1

Le dol

Deux affirmations positives fausses sur le point exact qui bloque, par celui qui détenait le CERFA depuis 2022 et en est le pétitionnaire.

L'erreur qui résulte d'un dol est **toujours excusable** : la défense « vous êtes un professionnel » tombe.

Nullité, restitutions, dommages-intérêts.
Art. 1137, 1112-1, 1130 et 1139 du code civil.

2

L'obligation de délivrance

Le bailleur doit délivrer un local **propre à l'usage convenu**. L'usage convenu est écrit à l'article 3 ; il est administrativement interdit depuis le 14 janvier 2026.

N'exige **pas** de démontrer l'intention : c'est le fondement le plus sûr.

Réduction ou suspension du loyer, dommages-intérêts, mise en conformité sous astreinte.
Art. 1719 du code civil.

3

L'impossibilité d'agir à sa place

La demande d'aménager, l'opposition du maire et l'injonction de la sous-commission visent **le propriétaire**, sur l'ensemble immobilier.

Neutralise la clause « affaire personnelle du preneur » sans avoir à la faire annuler.

Argument défensif : il tient même si les deux premiers échouent.
Art. R143-22 du CCH.

Ce qui coupe contre nous — à connaître avant l'adversaire

1 · L'annexe 1 du bail s'intitule « Permis de construire, plans et descriptions des travaux effectués et plan des parkings ». Il dira que le permis nous était communiqué. **Mais il ne l'est pas** : la couche texte des 89 pages du bail signé contient les **plans SYVIL**, le **Guide utilisateur** et une **note descriptive des travaux** — **ni le CERFA, ni l'arrêté, ni le tableau des surfaces**. Le dossier d'urbanisme complet ne nous est parvenu que le **19 janvier 2026**, par WeTransfer, envoyé par lui. *À re-confirmer à l'œil sur l'exemplaire papier avant toute production.*

2 · Les plans annexés portent le cartouche « Transformation et surélévation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau **en hôtel d'entreprises** ». Il plaidera que la nature du bâtiment était visible. Réponse : « hôtel d'entreprises » n'est pas une destination du code de l'urbanisme, et un titre de projet d'architecte n'informe pas sur les 0 m².

3 · Le terrain est le bail du bâtiment, pas celui de la halle : les deux déclarations ont été supprimées du bail halle, et nous savions dès le 15 mai 2025. Voir note I-06.

La phrase à retenir

Le bailleur a **écrit lui-même**, sur quarante lignes, l'activité qu'il nous louait ; il a **garanti deux fois** que l'urbanisme la permettait ; il détenait depuis 2022 la pièce qui dit exactement le contraire ; et il est **le seul** à pouvoir régulariser.

Ce qui n'emporte pas de conclusion stratégique : le cap reste **rester et renégocier**. La nullité n'est pas l'objectif, c'est le prix du risque d'en face — à dire une fois, jamais par écrit. Voir note **I-05**.

SUR QUOI REPOSE CETTE NOTE

Sources — chaque affirmation, sa pièce, son lien

Toutes les pièces citées sont au classeur en ligne ; les liens ouvrent le document, derrière l'identifiant du conseil.

Les pièces du dossier

COTE	CE QU'ELLE ÉTABLIT ICI	OUVRIR
A-01 (P05)	**Bail 9 ans Artiste Formation, 19/12/2024, 89 p.** — art. 1 p. 2 (« livrés bruts », déclaration de conformité, clause « vu et visité » réservée) · art. 3 p. 2-3 (destination, déclaration d'urbanisme, « maintien ») · annexes p. 14-15 · plans p. 16-18 · Guide utilisateur p. 20 s. · note de travaux p. 40	A-01 · Bail 9 ans (P05).pdf
D-03 (P75)	**CERFA 13409-09, demande de permis de construire, 15/04/2022** — p. 2 identité du pétitionnaire (SCI M2P WITCHITZ, SIRET 898 911 490 00016, M. Pierre Mannes) · **p. 6 tableau 5.5 des surfaces**, source unique des chiffres de la page 2 de cette note	D-03 · CERFA permis (P75).pdf
C-02 (P02)	**PV n° 2026-006 de la sous-commission départementale, 14/01/2026** — régularisation par dépôt d'un dossier au titre de l'art. R143-22 CCH ; interdiction de toute activité recevant du public ; demande de dossier d'aménagement du garage restée sans suite depuis 2022	C-02 · PV 2026-006 (P02).pdf
C-03 (P64)	**Préfet du Val-de-Marne → maire d'Ivry, 16/07/2026** — avis SCDS n° 26-0368 du 29/06/2026, dossier IVR-M257, demande d'aménager AT 094 041 26 30 reçue en préfecture le 29/05/2026	C-03 · Avis SCDS 26-0368 (P64).pdf
C-04 (P63)	**Opposition du maire d'Ivry, 17/08/2026** — adressée à « Monsieur Mannes, 32 rue Robert Witchitz » ; refus de la demande d'aménager ; rappel de l'interdiction d'exploiter en ERP	C-04 · Opposition du maire (P63).pdf
A-03 (P03)	**Bail dérogatoire halle, 24/06/2025** — art. 3 : « obtention » au lieu de « maintien », et suppression des deux déclarations du bailleur	A-03 · Bail halle (P03).pdf
C-05 (P66)	**Extrait de messagerie, 05/2025 → 05/2026** — la chronologie du dossier ERP, du refus de signer au dépôt du 22/05/2026	C-05 · Dossier ERP, messagerie (P66).pdf
C-08 (P135)	**Courriels mairie d'Ivry, 13→16/05/2025, 3 p.** — le local est un « local de stockage » ; déclaration préalable de changement de destination, *puis* demande d'aménager un ERP, instruction 4 mois. Aucune des deux déposée	C-08 · Mairie d'Ivry, mai 2025 (P135).pdf
D-04 (P100)	**Notice PC 40-01, mars 2022, écrite par SYVIL pour le compte du bailleur** — le seul ERP du site est l'accueil du garage, type M, 5e catégorie ; les cellules d'activité sont livrées brutes en industrie et relèvent du code du travail	D-04 · Notice sécurité PC40 (P100).pdf

Les textes cités — tous vérifiés sur Légifrance avant impression

RÉFÉRENCE	OBJET	TEXTE OFFICIEL
1137 c. civ.	Dol, y compris par dissimulation intentionnelle	legifrance.gouv.fr · LEGIARTI000036829827
1139 c. civ.	L'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable	legifrance.gouv.fr · LEGIARTI000032040982
1112-1 c. civ.	Devoir d'information précontractuelle	legifrance.gouv.fr · LEGIARTI000032007138
1130 c. civ.	Caractère déterminant du vice du consentement	legifrance.gouv.fr · LEGIARTI000032040901
1189 c. civ.	Interprétation cohérente de l'acte et des contrats concourant à une même opération	legifrance.gouv.fr · LEGIARTI000032041265
1719 c. civ.	Obligation de délivrance d'une chose propre à l'usage convenu	legifrance.gouv.fr · LEGIARTI000020459127
R151-28 c. urb.	Les cinq destinations, dont « équipements d'intérêt collectif et services publics »	legifrance.gouv.fr · LEGIARTI000047337108
R421-17 c. urb.	Déclaration préalable obligatoire en cas de changement de destination	legifrance.gouv.fr · LEGIARTI000034355355
R143-22 CCH	Dossier à déposer pour l'aménagement d'un ERP	legifrance.gouv.fr · LEGIARTI000043810918

Méthode et limites

Les citations du bail et du permis proviennent de la **couche texte océrisée** des pièces du coffre (`~/coffre/witchitz`, 129 pièces, 823 pages), relue à l'écran le 3 septembre 2026. Les neuf références de droit ont été passées au résolveur Légifrance avant impression : **les neuf sont vérifiées**. Aucune décision de jurisprudence n'est citée dans cette note — celles du dossier figurent à la note **I-05**, avec la liste de celles qu'il ne faut jamais produire. **Réserve expresse** : la lecture du tableau des surfaces et l'absence matérielle du permis en annexe 1 doivent être confirmées sur les originaux papier avant toute production en justice.