Le cautionnement, cherché dans la conversation avec le bailleur

Note I-18 · 4 septembre 2026 · sixième gisement balayé : l'export WhatsApp Pierre MANNES ⇄ EURĒKA 34, 26 juin 2025 → 27 août 2026

> **Résultat en une ligne : le mot n'y est pas.** Sur 166 messages et quatorze mois, avec l'homme qui dirige ÉVEIL GROUP — la société censée s'être portée caution solidaire d'EURÊKA 34 — **ni « caution solidaire », ni « cautionnement », ni « acte de caution » n'apparaissent une seule fois**. Le bailleur y réclame ses loyers des dizaines de fois. Il menace même d'un avocat. Il n'invoque jamais de caution.

1 · CE QUI A ÉTÉ CHERCHÉ, ET COMMENT

Recherche sur le fichier d'export intégral `_chat.txt` des chaînes `caution`, `solidaire`, `garantie`, `bancaire`, `engagement`, `21 mai`, `échéancier`. Trois occurrences en tout, aucune ne vise le cautionnement du litige :

OCCURRENCE	DATE	CE QUE C'EST
`caution`	26/06/2025	Motif d'un virement de 1 975 € — **dépôt de garantie d'un appartement** (pièce J-02)
`bancaire`	22/01/2026	« je suis dans l'obligation de vous payer avec un autre **compte bancaire** » — sans rapport
`échéancier`	31/07/2026	Le bailleur écrit qu'**aucune proposition n'a été faite** (§ 4 ci-dessous)

2 · LA SEULE « CAUTION » DU CORPUS N'EST PAS CELLE QU'ON RÉCLAME

J-02 Le **26 juin 2025**, ÉVEIL PRODUCTIONS vire **1 975 €** à **M2P IMMO**, motif « caution appartement ivr ». C'est le tout premier message de la conversation.

- **Ce n'est pas la même société ni le même compte.** M2P IMMO, IBAN **…**`0102 2745 483` — la SCI M2P WITCHITZ, bailleresse des baux du litige, encaisse sur **…**`0110 7712 858`.
- **Ce n'est pas la même chose qu'un cautionnement.** Un dépôt de garantie est une somme d'argent remise ; un cautionnement est l'engagement d'un tiers de payer la dette d'autrui. Rien de commun.
- **Et la date compte.** C'est le jour même où Pierre Mannes écrit par courriel (pièce A-12, 26/06/2025 à 15h09) qu'il reste « *à joindre les documents de cautions de vos sociétés respectives* ». Le seul mouvement de « caution » ce jour-là, dans tout le dossier, est un dépôt d'appartement de 1 975 €.

3 · CE QUE CE SILENCE VAUT — ET CE QU'IL NE VAUT PAS

CE QU'ON PEUT DIRE Un bailleur qui détient un acte de cautionnement signé et qui poursuit son preneur pendant quatorze mois **s'en sert** : il le rappelle, il l'agite, il en menace la caution. Ici, face au dirigeant même de la société prétendument caution, il ne le nomme jamais — pas davantage le 31 juillet 2026 quand il annonce :

> *« Je vais être obligé de lancer une procédure par avocat si vous ne bougez pas ! Avez vous un avocat qui vous représente afin que les conseils discutent entre eux ? »*

C'est un **indice de comportement**, cohérent avec les cinq gisements déjà balayés (coffre, boîte cesar@, base WhatsApp, disque, boîte du cosignataire), et qui vient s'ajouter aux quatre aveux écrits du bailleur sur la caution *bancaire* jamais fournie.

CE QU'IL NE FAUT PAS DIRE Que l'acte « n'existe pas ». Le silence d'un canal ne prouve pas l'inexistence d'une pièce : un exemplaire signé peut dormir chez le bailleur, chez EVOLIS ou chez le cosignataire. **La formulation tenable reste la même** : « l'acte n'est pas produit, et rien dans le dossier n'atteste qu'il ait été signé ». Seule la sommation de communiquer tranchera.

> **Et une réserve d'honnêteté propre à ce corpus :** les messages éphémères de WhatsApp (durée 7 jours) ont été actifs sur cette conversation **jusqu'au 11 septembre 2025**. Tout l'échange antérieur — dont la période de mai-juin 2025, celle de la signature du bail de la halle — **a pu être effacé automatiquement**. L'absence d'un message avant cette date ne prouve donc rien du tout. Ce silence-là ne se plaide pas.

4 · LE GAIN COLLATÉRAL : LA « PROPOSITION D'ÉCHÉANCIER » QUI N'EXISTE PAS

J-01 La note I-17 signalait un risque : le bailleur affirme le 27 août 2026 que « *Thomas m'avait confirmé par écrit une proposition pour le 10 août* », et un écrit de ce genre s'oppose comme reconnaissance de dette. Il avait été cherché sans succès dans la boîte du cosignataire. **Il est ici — et il disculpe.**

31 JUILLET 2026	VERBATIM
06h08 — Mannes	« Mon expert comptable m'a demandé si vous aviez fait une proposition d'échéancier ce que j'ai répondu **à la négative**. »
06h51 — Thomas	« Ca ne sera pas necessaire » · « **Je vous propose une issue avant le 10 aout** »

Deux enseignements. D'abord, **le bailleur écrit lui-même, le 31 juillet, qu'aucune proposition d'échéancier n'a été faite** — sa propre phrase ferme la porte qu'il ouvrira le 27 août. Ensuite, ce que Thomas annonce n'est pas un échéancier : **aucun montant, aucune date d'échéance, aucun aveu de dette** — une intention de proposer une issue. Un juge n'y verra pas une reconnaissance au sens de l'article 1372 du code civil.

5 · CE QUE LA CONVERSATION APPORTE CONTRE NOUS — À SAVOIR AVANT EUX

1. J-04 **Nous avons envoyé au bailleur le relevé des paiements d'Artiste Formation** (9 octobre 2025), où figurent les deux virements libellés « HALL ». C'est de notre main, daté, et cela nourrit leur argument d'exécution volontaire du cautionnement.
2. J-03 **Le bail de sous-location à DIGITALMUNDO affirme deux choses inexactes** : que le bail principal serait « conclu le 6 octobre 2025 pour une durée d'un an » — c'est le 9 ans du 19 décembre 2024 — et que le locataire « a obtenu l'autorisation expresse du bailleur de sous-louer », alors qu'aucune autorisation écrite n'est au dossier. Le document a été transmis au bailleur le lendemain de sa signature : il l'a donc entre les mains.
3. J-13 **Artiste Formation paie encore le 31 juillet 2026** (28 500 €, « Loyer juillet 2026 »). Le libellé vise bien le loyer d'AF, pas la halle — mais la confusion des canaux, un seul interlocuteur WhatsApp pour trois relations (bâtiment, halle, appartement), la rend facile à plaider contre nous.
4. — **Le 14 janvier 2026**, jour de la visite de la sous-commission de sécurité, le bailleur propose de « *faire un point sur les docs administratifs afin qu'on donne les mêmes à la police* », et la réponse est « *j'attends votre version du bail signé, et je donnerai celle-là* ». Sorti de son contexte, cet échange se lit mal. Il doit être anticipé, pas découvert à l'audience.

6 · ET CE QU'ELLE APPORTE POUR NOUS, EN DEHORS DE LA CAUTION

- J-06 **Le bailleur connaît les tournages et les facilite.** Le 31 mars 2026 il reçoit la surface demandée pour le tournage L'Oréal (Redken) et fournit un contact dans la minute ; le 27 avril il donne lui-même les dimensions de la halle. À opposer à toute présentation d'un usage clandestin.

- J-14 **La tempête du 27 août 2026 est datée, localisée et constatée à sa demande** — « *il faut venir constater les dégâts* ».
- — **Une troisième relation apparaît**, absente du reste du classeur : un appartement à Ivry, loué à **M2P IMMO** et payé par **ÉVEIL PRODUCTIONS** (1 975 € de dépôt, 5 000 €, 2 700 €). À isoler comptablement, et à ne jamais laisser confondre avec les loyers du 32-34.

7 · CE QUE CETTE NOTE CHANGE À LA CONDUITE DU DOSSIER

1. Ajouter ce sixième gisement à la **sommation de communiquer** destinée à Me Benillouche : l'acte signé, l'annexe 5 du bail de la halle, la caution bancaire de l'article 7.
2. **Répondre par écrit, une fois, à l'affirmation du 27 août sur la « proposition du 10 août »**, en citant la phrase du bailleur du 31 juillet. Ne pas laisser cette affirmation prospérer sans réponse.
3. **Trancher la question de l'autorisation de sous-louer** avant toute production de J-03 : existe-t-il un écrit du bailleur l'autorisant ? Si non, corriger l'exposé du contrat pour l'avenir.
4. **Ne plus jamais faire payer un loyer de la halle par Artiste Formation**, ni écrire quoi que ce soit « en qualité de caution ».

Note I-18 du classeur du conseil · dossier 32-34 rue Robert Witchitz, Ivry-sur-Seine · établie le 4 septembre 2026 sur le seul export WhatsApp remis par Cesar, pièces J-01 à J-14. Chaque affirmation renvoie à sa pièce ; les citations sont verbatim, orthographe d'origine comprise.