Artiste Formation le compte du bail du bâtiment

Bail commercial de neuf ans fermes du 19 décembre 2024 — le bâtiment, RDC à R+3, 1 620 m². Une ligne par facture, et en face ce qui a été payé.

ARTISTE FORMATION
preneur du bail du bâtiment
compte bancaire …3638

579 550,00 €
26 virements, du 23 décembre 2024 au 31 juillet 2026

SCI M2P WITCHITZ
le bailleur · Pierre MANNES
appelle 567 120,00 € sur ce bail

466 900,00 €
sur les loyers de CE bail

63 150,00 €
dépôt de garantie, jamais porté à son compte

49 500,00 €
avancés pour la halle d'Eurêka 34

Au 4 septembre 2026, la position de ARTISTE FORMATION est

66 959,87 € que nous devons au bailleur

Sur ces 66 959,87 €, **66 720 €** sont les loyers d'août et septembre 2026, dont l'un sera réglé par le virement de 28 500 € attendu début septembre. Le reste, ce sont les provisions pour taxes contestées. Et le bailleur détient toujours **63 150 € de dépôt de garantie** qui n'apparaissent nulle part à son compte.

⭐ Le loyer est payé tous les mois. Ce qui reste, ce sont les provisions pour taxes

Chaque mois, le bailleur appelle **33 360 €** : 21 050 € de loyer, 2 700 € de provisions pour charges, et **4 050 € de provisions pour taxes**, plus la TVA. Chaque mois, Artiste Formation verse **28 500 €** — c'est-à-dire le loyer et les provisions pour charges. **L'écart, 4 860 € TTC, est exactement la provision pour taxes.** Ce n'est pas un retard de loyer : c'est un désaccord sur une provision.

Et ce désaccord, le bailleur lui donne raison chaque année en émettant un avoir : il a appelé **32 400 €** de provisions pour taxes en 2026 pour une taxe foncière réelle de **6 918,98 €**, et 64 800 € en 2025 pour 34 764,24 € de charges et taxes réelles.

Position au 4 septembre : 66 959,87 €. Le virement de 28 500 € attendu début septembre la ramène à 38 459,87 € — et si l'on tient compte du dépôt de garantie de 63 150 € qu'il détient, Artiste Formation devient CRÉDITRICE de 24 690,13 €.

Le compte, en quatre lignes

Total appelé par le bailleur, 19 factures	567 120,00 €
Total réglé et imputé sur ces factures	– 466 900,00 €
Avoirs émis par le bailleur (F-24, F-44)	– 33 260,13 €
Position d'Artiste Formation au 4 septembre 2026	**66 959,87 €**

Les loyers de juillet à septembre 2026 sont postérieurs à l'arrêté de son relevé ; ils sont pris sur les factures cotées F-41, F-42 et F-43.

1 · Le compte, dans l'ordre du temps

Tout dans l'ordre où c'est arrivé : ses factures, nos virements, ses avoirs, et le solde qui court à droite. Sous chaque virement, **le motif que nous avons écrit** — et c'est ce motif qui décide de la facture qu'il paie, comme le permet l'article 1342-10 du code civil. Les lignes ocre sont des virements partis de notre compte qui ne concernent pas ce bail.

ce qu'il appelle — ses factures **ce que nous payons** — nos virements **ce qu'il nous rend** — ses avoirs **hors de ce compte**

	Date	Pièce	Ce qui s'est passé	Il appelle	Nous payons	Où en est le compte
↗	23/12/2024		virement HORS de ce compte « Depot de Garantie Artiste Formation pour Loc » — **dépôt de garantie du bail — ne solde aucune facture, et n'apparaît pas à son compte**		63 150,00 €	
▸	03/02/2025	F-01	Facture 04/2025 — provisions taxes et charges janvier-février 2025	16 200,00 €		16 200,00 € nous devons
▸	01/03/2025	F-02	Facture 07/2025 — provisions taxes et charges mars 2025	8 100,00 €		24 300,00 € nous devons
✓	04/03/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « charge mars »		8 100,00 €	16 200,00 € nous devons
▸	01/04/2025	F-03	Facture 10/2025 — loyer avril 2025	33 360,00 €		49 560,00 € nous devons
✓	01/04/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « 10/2025 »		33 360,00 €	16 200,00 € nous devons
▸	02/05/2025	F-05	Facture 12/2025 — loyer mai 2025	33 360,00 €		49 560,00 € nous devons
✓	02/05/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « 12/2025 »		33 360,00 €	16 200,00 € nous devons
▸	02/06/2025	F-06	Facture 14/2025 — loyer juin 2025	33 360,00 €		49 560,00 € nous devons
✓	03/06/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « loyer juin 2025 »		33 360,00 €	16 200,00 € nous devons
▸	01/07/2025	F-07	Facture 16/2025 — loyer juillet 2025	33 360,00 €		49 560,00 € nous devons
✓	01/07/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « 16/2025 »		33 360,00 €	16 200,00 € nous devons
↗	09/07/2025		virement HORS de ce compte « Avance Loyer HALL Witchitz Juillet 2025 » — **porté par le bailleur au crédit du compte d'EURÊKA 34**		25 000,00 €	
▸	01/08/2025	F-10	Facture 20/2025 — loyer août 2025	33 360,00 €		49 560,00 € nous devons
✓	12/08/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « loyer aout 2025 »		33 360,00 €	16 200,00 € nous devons

1 · Le compte, dans l'ordre du temps (suite 2/4)

ce qu'il appelle — ses factures **ce que nous payons** — nos virements **ce qu'il nous rend** — ses avoirs **hors de ce compte**

	Date	Pièce	Ce qui s'est passé	Il appelle	Nous payons	Où en est le compte
▸	01/09/2025	F-12	Facture 23/2025 — loyer septembre 2025	28 500,00 €		44 700,00 € nous devons
↗	10/09/2025		virement HORS de ce compte « loyer partie » — **porté par le bailleur au crédit du compte d'EURÊKA 34**		12 000,00 €	
↗	12/09/2025		virement HORS de ce compte « solde loyer aout Grand Hall » — **porté par le bailleur au crédit du compte d'EURÊKA 34**		12 500,00 €	
▸	01/10/2025	F-14	Facture 26/2025 — loyer octobre 2025	28 500,00 €		73 200,00 € nous devons
✓	07/10/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « loyer Septembre 2025 »		28 500,00 €	44 700,00 € nous devons
✓	14/10/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « LOYER WITCHITZ OCTOBRE MOITIER FACTURE 26/2025 »		14 250,00 €	30 450,00 € nous devons
▸	03/11/2025	F-16	Facture 30/2025 — loyer novembre 2025	28 500,00 €		58 950,00 € nous devons
✓	03/11/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « loyer novembre 2025 »		28 500,00 €	30 450,00 € nous devons
✓	03/11/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « loyer fevrier 2025 1/2 »		7 000,00 €	23 450,00 € nous devons
✓	03/11/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « loyer solde octobre 2025 »		14 250,00 €	9 200,00 € nous devons
✓	29/11/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « Loyer Decembre 2025 »		28 500,00 €	19 300,00 € il nous doit
▸	01/12/2025	F-20	Facture 33/2025 — loyer décembre 2025	28 500,00 €		9 200,00 € nous devons
▸	02/01/2026	F-22	Facture 03/2026 — loyer janvier 2026	28 500,00 €		37 700,00 € nous devons
✓	16/01/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « virement 1/2 louer artiste formation »		18 500,00 €	19 200,00 € nous devons
✓	23/01/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « solde loyer janvier artiste formation »		10 000,00 €	9 200,00 € nous devons

1 · Le compte, dans l'ordre du temps (suite 3/4)

ce qu'il appelle — ses factures **ce que nous payons** — nos virements **ce qu'il nous rend** — ses avoirs **hors de ce compte**

	Date	Pièce	Ce qui s'est passé	Il appelle	Nous payons	Où en est le compte
↩	03/02/2026	F-24	AVOIR 06/2026 — régularisation des charges et taxes 2025 ⭐ **Cet avoir a effacé le loyer de février 2026.** Il porte 27 800 € HT de loyer et provisions de février, moins 64 800 € de provisions versées en 2025 contre 34 764,24 € de charges réelles : **36 042,91 € TTC rendus au titre de 2025**, dont un mois de loyer entier.		2 682,91 €	6 517,09 € nous devons
▸	02/03/2026	F-30	Facture 09/2026 — loyer mars 2026	33 360,00 €		39 877,09 € nous devons
✓	05/03/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « loyer mars 2026 »		28 500,00 €	11 377,09 € nous devons
▸	01/04/2026	F-32	Facture 12/2026 — loyer avril 2026	33 360,00 €		44 737,09 € nous devons
✓	08/04/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « loyer local avril 2026 »		28 500,00 €	16 237,09 € nous devons
▸	01/05/2026	F-34	Facture 16/2026 — loyer mai 2026	33 360,00 €		49 597,09 € nous devons
✓	18/05/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « accompte virement 11/05 »		8 643,00 €	40 954,09 € nous devons
✓	18/05/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « acconte loyer MAI 2026 »		10 000,00 €	30 954,09 € nous devons
▸	01/06/2026	F-36	Facture 19/2026 — loyer juin 2026	33 360,00 €		64 314,09 € nous devons
✓	01/06/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « Loyer solde mai 2026 »		9 857,00 €	54 457,09 € nous devons
✓	16/06/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « loyer juin 1/2 » · **absent de son relevé**		10 000,00 €	44 457,09 € nous devons
▸	01/07/2026	F-41	Facture 23/2026 — loyer juillet 2026	33 360,00 €		77 817,09 € nous devons
✓	04/07/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « Loyer juin » · **absent de son relevé**		18 500,00 €	59 317,09 € nous devons
✓	31/07/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « Loyer juillet 2026 » · **absent de son relevé**		28 500,00 €	30 817,09 € nous devons
▸	01/08/2026	F-42	Facture 26/2026 — loyer août 2026	33 360,00 €		64 177,09 € nous devons

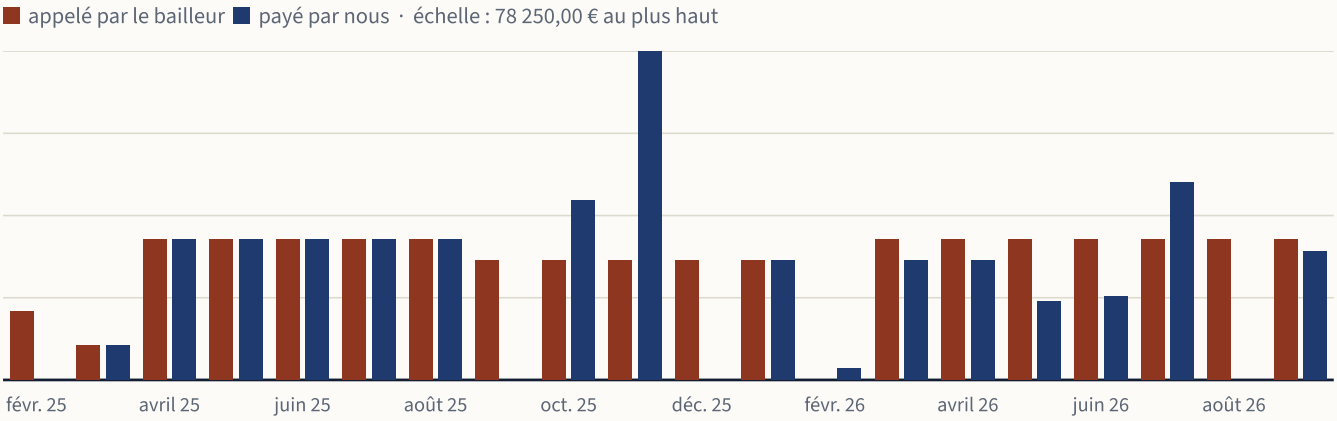
1 · Le compte, dans l'ordre du temps (suite 4/4)

ce qu'il appelle — ses factures **ce que nous payons** — nos virements **ce qu'il nous rend** — ses avoirs **hors de ce compte**

	Date	Pièce	Ce qui s'est passé	Il appelle	Nous payons	Où en est le compte
▸	01/09/2026	F-43	Facture 28/2026 — loyer septembre 2026	33 360,00 €		97 537,09 € nous devons
↩	02/09/2026	F-44	AVOIR 30/2026 — régularisation des taxes foncières 2026 Taxes foncières 2026 réelles 6 918,98 € contre 32 400 € de provisions appelées du 1er janvier au 30 septembre.		30 577,22 €	66 959,87 € nous devons
Total				567 120,00 €	500 160,13 €	66 959,87 € nous devons

2 · Le rythme, mois par mois

Chaque mois, ce que le bailleur a appelé et ce que nous avons payé. Les barres rouges sont ses factures, les bleues nos paiements. Un mois sans barre bleue n'est pas forcément un mois impayé : les virements sont souvent décalés de quelques jours, ou groupés.



Ces virements sont partis de notre compte, mais ne soldent aucune facture de ce bail

Date	Montant	Notre motif au virement	Pourquoi il est mis à part
23/12/2024	63 150,00 €	Depot de Garantie Artiste Formation pour Local 32 Ru	dépôt de garantie du bail — ne solde aucune facture, et n'apparaît pas à son compte
09/07/2025	25 000,00 €	Avance Loyer HALL Witchitz Juillet 2025	porté par le bailleur au crédit du compte d'EURÊKA 34
10/09/2025	12 000,00 €	loyer partie	porté par le bailleur au crédit du compte d'EURÊKA 34
12/09/2025	12 500,00 €	solde loyer aout Grand Hall	porté par le bailleur au crédit du compte d'EURÊKA 34
Total mis à part	**112 650,00 €**	**112 650 € qui sont bien sortis du compte d'Artiste Formation, mais qui ne réduisent pas la dette de CE bail. Le dépôt de garantie est à réclamer ; les 49 500 € sont une créance sur Eurêka 34.**	

3 · Ce qu'il faut retenir, et ce qu'il faut demander

1. Le seul écart mensuel, c'est la provision pour taxes — 4 860 €

Ce que le bailleur appelle chaque mois	HT	TTC
Loyer	21 050,00 €	25 260,00 €
Provision pour charges	2 700,00 €	3 240,00 €
Provision pour taxes	**4 050,00 €**	**4 860,00 €**
Total appelé	**27 800,00 €**	**33 360,00 €**
Ce qu'Artiste Formation verse — loyer et provision de charges	**23 750,00 €**	**28 500,00 €**

L'écart de 4 860 € TTC par mois est, à l'euro près, la provision pour taxes. C'est le seul point de désaccord. Il n'y a pas de loyer impayé : le loyer part chaque mois, avec son motif.

2. Et sur ces provisions, c'est le bailleur qui nous donne raison

Les deux avoirs qu'il a émis le disent avec ses propres chiffres :

Période	Provisions appelées	Charges réellement supportées	Trop appelé
Charges + taxes **2025** F-24	64 800,00 €	34 764,24 €	**30 035,76 €** — 1,9 fois
Taxes foncières **2026**, janvier à septembre F-44	32 400,00 €	6 918,98 €	**25 481,02 €** — 4,7 fois

Ce n'est pas un geste commercial : c'est la restitution mécanique de sommes appelées à tort. **Le trop-perçu 2025 a effacé le loyer de février 2026 en entier** — 33 360 € — et laissé 2 682,91 € de plus en notre faveur, soit **36 042,91 €**. Le trop-perçu 2026 donne l'avoir de **30 577,22 €**. Mis bout à bout, **66 620,13 € de provisions appelées à tort sur deux exercices** — à comparer au solde de 66 959,87 € qu'il réclame.

3. Le dépôt de garantie de 63 150 € n'est nulle part dans son compte

Versé le **23 décembre 2024**, quatre jours après la signature, sous le libellé que nous avons écrit nous-mêmes : « *Depot de Garantie Artiste Formation pour Local 32 Rue Robert Witchitz ivry* ». Exactement trois mois de loyer. **Son relevé s'ouvre le 3 février 2025 et l'ignore.** Il le détient toujours : face à un solde de 66 959,87 €, la position nette est de l'ordre de **3 800 €**.

4. Artiste Formation a payé 49 500 € de loyers de la halle

Trois virements partis de son compte — 25 000 € le 9 juillet 2025 (« **Avance** Loyer HALL Witchitz Juillet 2025 »), 12 000 € et 12 500 € en septembre — que le bailleur a portés au crédit d'**Eurêka 34**. C'est une **créance d'Artiste Formation sur Eurêka 34**.

> **⚠ Ce point coupe aussi contre nous**
>
> Ils y verront l'exécution volontaire du cautionnement qu'Artiste Formation conteste. La réponse tient au mot que nous avons écrit : « **avance** » — et à la date : au 9 juillet 2025, aucun acte de cautionnement de la halle n'était signé, il ne l'est toujours pas (A-08 à A-12, I-16). **À arbitrer avec le conseil avant toute production.**

5. En novembre 2025, le compte était créditeur de 19 300 €

4 · D'où viennent ces chiffres

`F-38 / P54`	Extrait de compte ARTISTE FORMATION chez la SCI M2P WITCHITZ, arrêté au 3 juin 2026, produit par le bailleur. **Lu dans le fichier original** — un PDF natif, non un scan — colonne par colonne : ses 36 lignes s'enchaînent sans un écart et ses trois totaux se retrouvent exactement.
`Son lettrage`	C'est le bailleur lui-même qui a lettré ses écritures (colonne « Lt » : AA, AB, AC…). Le tableau de la page 2 **suit son lettrage** quand il existe ; au-delà, il impute le plus ancien d'abord, comme le veut le droit commun.
`F-01 → F-45`	Les factures et avis cotés de l'intercalaire F du classeur : c'est de là que viennent les numéros de facture et les cotes de la colonne « Pièce ».
`Banque`	Les mouvements du compte ARTISTE FORMATION vers une société du groupe Mannes, extraits le 4 septembre 2026 par l'interface de programmation de la banque : 10 399 opérations balayées, du 1er février 2021 au 3 septembre 2026. Le motif affiché est celui que **nous** avons écrit au moment du virement.

Ce que ce document ne couvre pas

- Le dépôt de garantie est ici **déduit de la position nette**. Juridiquement il n'est pas imputable sur les loyers courants : il se restitue en fin de bail. Il réduit la dette nette, il ne la compense pas automatiquement — c'est au conseil de dire comment l'invoquer.
- Seuls les comptes bancaires de la société sont couverts : un règlement passé par une autre société du groupe ou une autre banque n'y figure pas.
- Le bail court jusqu'au 1er janvier 2034 : les loyers postérieurs à septembre 2026 ne figurent pas ici.

État établi le 2026-09-04 05h40. Aucun montant n'est estimé : chacun vient d'une pièce ou d'un relevé bancaire. Là où deux sources se contredisent, l'écart est chiffré.