Eurêka 34
le compte du bail de la halle

Bail dérogatoire de douze mois du 24 juin 2025 — la halle, 2 053 m². Expiré de plein droit le 30 juin 2026 et restitué à son terme : le compte est clos, rien ne s'y ajoute plus.

EURÊKA 34
détentrice du bail dérogatoire de la halle
compte bancaire …3030

153 500,00 € →
15 virements, du 13 novembre 2025 au 3 juillet 2026

SCI M2P WITCHITZ
le bailleur · Pierre MANNES
appelle 445 253,24 € sur ce bail

153 500,00 €
versés par Eurêka 34 elle-même

49 500,00 €
versés par ARTISTE FORMATION pour ce bail

25 488,44 €
avoir du bailleur, 2 septembre 2026

Au 4 septembre 2026, la position de EURÊKA 34 est

216 764,80 € que nous devons au bailleur

Le bail est clos depuis le 30 juin 2026 : ce montant ne peut plus augmenter. Leur avocat, lui, réclame 206 526,05 € — 10 238,75 € de moins, sans expliquer pourquoi.

⭐ Le compte a décroché en décembre 2025 — et rien n'a été payé depuis janvier 2026

De juillet à novembre 2025, chaque facture a été soldée. **À partir de décembre 2025, plus aucune ne l'est.** Les virements ont continué — 106 000 € en 2026 — mais ils s'imputent sur les factures les plus anciennes : le retard, une fois pris, ne s'est jamais rattrapé.

Autre fait, que le compte bancaire d'Eurêka 34 rend indiscutable : **il n'a été ouvert que le 28 octobre 2025**. Tous les règlements antérieurs portés à ce compte — **49 500 €** — sont partis de celui d'**Artiste Formation**.

Reste dû : 216 764,80 €, contre 206 526,05 € réclamés par leur avocat le 3 septembre 2026. L'écart de 10 238,75 € joue en notre faveur et reste inexpliqué : exiger son décompte.

Le compte, en quatre lignes

Total appelé par le bailleur, 12 factures	445 253,24 €
Total réglé et imputé sur ces factures	− 203 000,00 €
Avoirs émis par le bailleur (F-45)	− 25 488,44 €
Position d'Eurêka 34 au 4 septembre 2026	**216 764,80 €**

Le bail ayant expiré le 30 juin 2026 et la halle ayant été restituée à son terme, aucun loyer ne court après cette date. Les montants appelés sont ceux du relevé, toutes taxes comprises.

1 · Le compte, dans l'ordre du temps

Tout dans l'ordre où c'est arrivé : ses factures, nos virements, son avoir, et le solde qui court à droite. Sous chaque virement, **le motif que nous avions écrit**. On voit le décrochage s'installer à partir de décembre 2025.

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
▸	01/07/2025	F-08	Facture 17/2025 — loyer juillet 2025	41 060,00 €		41 060,00 € nous devons
✓	09/07/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « EUREKA34 » · **payé par ARTISTE FORMATION**		25 000,00 €	16 060,00 € nous devons
▸	01/08/2025	F-11	Facture 21/2025 — loyer août 2025	41 060,00 €		57 120,00 € nous devons
▸	01/09/2025	F-13	Facture 24/2025 — loyer septembre 2025	34 901,00 €		92 021,00 € nous devons
✓	10/09/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « EUREKA 34 » · **payé par ARTISTE FORMATION**		12 000,00 €	80 021,00 € nous devons
✓	12/09/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « EUREKA 34 » · **payé par ARTISTE FORMATION**		12 500,00 €	67 521,00 € nous devons
▸	01/10/2025	F-15	Facture 27/2025 — loyer octobre 2025	34 901,00 €		102 422,00 € nous devons
▸	03/11/2025	F-17	Facture 31/2025 — loyer novembre 2025	34 901,00 €		137 323,00 € nous devons
✓	13/11/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « Parti de loyer HALL Novembre »		10 000,00 €	127 323,00 € nous devons
✓	29/11/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « loyer novembre 2025 »		12 500,00 €	114 823,00 € nous devons
▸	01/12/2025	F-21	Facture 34/2025 — loyer décembre 2025	34 901,00 €		149 724,00 € nous devons
✓	18/12/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « acompte Loyer »		10 000,00 €	139 724,00 € nous devons
✓	29/12/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « acompte loyer »		10 000,00 €	129 724,00 € nous devons
✓	30/12/2025		virement à la SCI M2P WITCHITZ « acompte loyer »		5 000,00 €	124 724,00 € nous devons
▸	02/01/2026	F-23	Facture 04/2026 — loyer janvier 2026	34 901,00 €		159 625,00 € nous devons

1 · Le compte, dans l'ordre du temps (suite 2/3)

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
✓	23/01/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « acompte loyer halles »		20 000,00 €	139 625,00 € nous devons
▸	03/02/2026	F-25	Facture 07/2026 — loyer février 2026 + régularisation 2025	24 388,24 €		164 013,24 € nous devons
✓	20/02/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « Accompte loyer »		13 000,00 €	151 013,24 € nous devons
✓	23/02/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « solde 2/2 »		12 000,00 €	139 013,24 € nous devons
▸	02/03/2026	F-31	Facture 10/2026 — loyer mars 2026	41 060,00 €		180 073,24 € nous devons
✓	10/03/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « acompte loyer »		10 000,00 €	170 073,24 € nous devons
✓	24/03/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « acompte loyer »		10 000,00 €	160 073,24 € nous devons
▸	01/04/2026	F-33	Facture 13/2026 — loyer avril 2026	41 060,00 €		201 133,24 € nous devons
✓	22/04/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « acompte loyer »		10 500,00 €	190 633,24 € nous devons
✓	29/04/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « Acompte loyer »		8 000,00 €	182 633,24 € nous devons
▸	01/05/2026	F-35	Facture 17/2026 — loyer mai 2026	41 060,00 €		223 693,24 € nous devons
✓	29/05/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « Acompte loyer e34 »		5 000,00 €	218 693,24 € nous devons
▸	01/06/2026	F-37	Facture 20/2026 — loyer juin 2026	41 060,00 €		259 753,24 € nous devons
✓	25/06/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « Envoye depuis Qonto » · **absent de son relevé**		6 000,00 €	253 753,24 € nous devons
✓	03/07/2026		virement à la SCI M2P WITCHITZ « Acompte loyer » · **absent de son relevé**		11 500,00 €	242 253,24 € nous devons

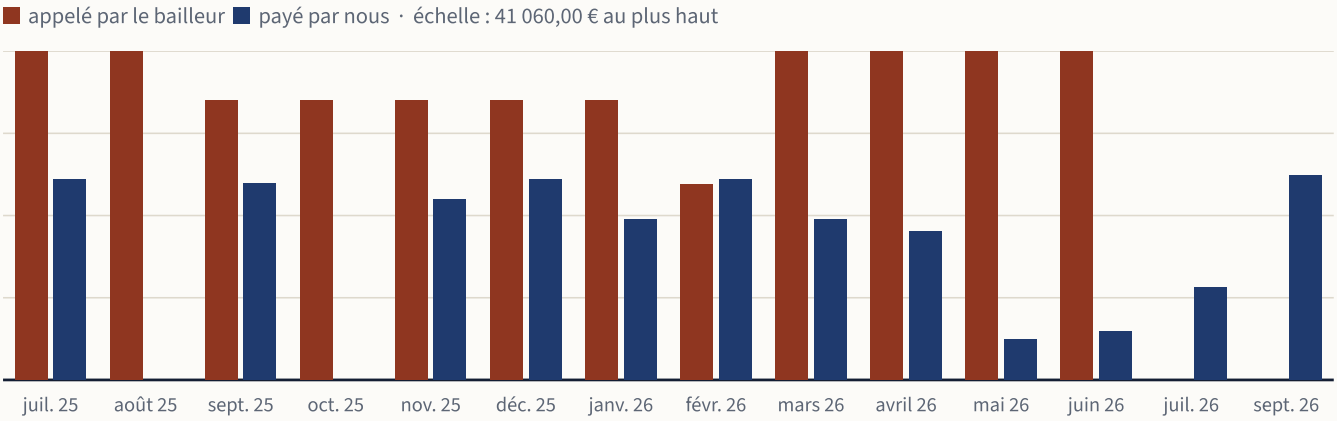
1 · Le compte, dans l'ordre du temps (suite 3/3)

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
↩	02/09/2026	F-45	AVOIR 29/2026 — régularisation des taxes foncières 2026 ☆ Taxes foncières du 1er semestre 2026 : **4 422,13 € réellement dus** contre **25 662,50 € de provisions appelées** — près de six fois trop.		25 488,44 €	216 764,80 € nous devons
Total				445 253,24 €	228 488,44 €	216 764,80 € nous devons

2 · Le rythme, mois par mois

Chaque mois, ce que le bailleur a appelé et ce que nous avons payé. La rupture de décembre 2025 se voit d'un coup d'œil : les barres bleues cessent de rattraper les rouges. Rien n'est appelé après juin 2026 — le bail est clos.



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

1. Les provisions pour taxes ont été appelées près de six fois trop

L'avoir du 2 septembre 2026 le dit avec ses propres chiffres : **25 662,50 €** de provisions appelées du 1er janvier au 30 juin 2026, pour **4 422,13 €** de taxe foncière réellement supportée sur la période. La page 2 de l'avoir est son avis d'imposition : 24 066 € pour le 32 rue Robert Witchitz, frais de gestion compris, sur l'année entière et pour l'ensemble du site. **Le même mécanisme a joué sur le compte d'Artiste Formation**, où la régularisation 2025 a effacé un mois de loyer entier. **Demander la régularisation des charges 2026 de la halle**, qui n'a jamais été faite.

2. Qui a réellement payé — 49 500 € viennent d'Artiste Formation

Trois des règlements portés au crédit de ce compte ne sont pas partis d'Eurêka 34, mais du compte d'**Artiste Formation** : 25 000 € le 9 juillet 2025 (« *Avance Loyer HALL Witchitz Juillet 2025* »), 12 000 € le 10 septembre, 12 500 € le 12 septembre. Ils sont signalés comme tels dans le tableau. Le compte bancaire d'Eurêka 34 **n'ouvre que le 28 octobre 2025** : avant cette date, la société ne pouvait matériellement pas payer elle-même.

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

3. L'écart avec le décompte de leur avocat — 10 238,75 €

Me Benillouche écrit le 3 septembre 2026 que la dette est « *dans un dernier état* » de **206 526,05 €**. Le compte, avoir déduit, donne **216 764,80 €**. L'écart joue en notre faveur mais reste **inexpliqué** : régularisation supplémentaire, imputation croisée avec le compte d'Artiste Formation, ou erreur. **Exiger le décompte détaillé avant de reconnaître quoi que ce soit.**

4. Un virement rejeté, à ne pas compter deux fois

Le 12 novembre 2025, un virement de 10 000 € a été **rejeté par la banque** et représenté le lendemain. Le bailleur n'a compté que celui du 13 : sur ce point, son compte est juste.

5. Deux virements que son relevé ne montre pas encore

6 000 € le 25 juin 2026 et **11 500 € le 3 juillet 2026** — ce dernier accusé en réception par Pierre Mannes le jour même, par écrit : « *11500 reçus* » (cote `J-01`). Ils sont intégrés au calcul, mais son relevé s'arrête avant.

À faire dire au bailleur, par écrit

1. Le **décompte détaillé** qui justifie les 206 526,05 € annoncés le 3 septembre 2026, échéance par échéance et règlement par règlement.

2. Un relevé arrêté à ce jour, faisant apparaître les 6 000 € du 25 juin, les 11 500 € du 3 juillet et l'avoir 29/2026.

3. À quel titre les trois virements d'Artiste Formation ont été portés au crédit de ce compte — et la confirmation qu'aucun acte de cautionnement signé n'a été produit à l'appui de la mise en demeure du 4 juin 2026.

4 · D'où viennent ces chiffres

`F-39 / P55`	Extrait de compte EURÊKA 34 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 28 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 EURÊKA 34 vers une société du groupe Mannes, extraits le 4 septembre 2026 par l'interface de programmation de la banque : 225 opérations balayées, du 28 octobre 2025 au 1er septembre 2026. Le motif affiché est celui que **nous** avons écrit au moment du virement.

Ce que ce document ne couvre pas

- Le compte bancaire d'Eurêka 34 **n'existe qu'à partir du 28 octobre 2025** : ce qui a pu être réglé avant l'a été par un autre canal, seul le relevé du bailleur en porte trace.
- Le bail étant clos et la halle restituée, **aucune indemnité d'occupation ne peut courir après le 30 juin 2026**. Le procès-verbal de restitution en fait la preuve — **cette pièce n'est pas encore au dossier, c'est la première à verser**.

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.