La conversation WhatsApp avec le bailleur

Pierre MANNES ⇄ EURĒKA 34 (compte tenu par Thomas LÉVEILLÉ) · du 26 juin 2025 au 27 août 2026 · verbatim intégral, export WhatsApp

Le mot « cautionnement » n'apparaît pas une seule fois dans les 166 messages de ces quatorze mois — alors que l'interlocuteur est précisément le dirigeant d'ÉVEIL GROUP, la société censée s'être portée caution solidaire d'EURĒKA 34. Le bailleur y réclame ses loyers des dizaines de fois, et menace le 31 juillet 2026 d'une « procédure par avocat » **sans jamais invoquer d'engagement de caution**.

La seule « caution » du corpus est un dépôt de garantie d'appartement : 1 975 € virés le **26 juin 2025** par ÉVEIL PRODUCTIONS à **M2P IMMO** (société et compte distincts de la SCI M2P WITCHITZ), motif « caution appartement ivr » — **le jour même** où Pierre Mannes écrit par courriel (A-12) qu'il reste « à joindre les documents de cautions de vos sociétés respectives ».

La proposition d'échéancier, cherchée sans succès dans la boîte du cosignataire, est ici — et elle disculpe. Le 31 juillet 2026 à 06h08, le bailleur écrit lui-même : « *Mon expert comptable m'a demandé si vous aviez fait une proposition d'échéancier ce que j'ai répondu **à la négative*** ». La réponse, à 06h51, n'est pas un échéancier mais une intention : « *Je vous propose une issue avant le 10 aout* ». Aucun montant, aucune date d'échéance, aucune reconnaissance de dette.

Parties	Pierre MANNES (bailleur, SCI M2P WITCHITZ / M2P IMMO) et le compte WhatsApp **EURĒKA 34**, tenu par Thomas LÉVEILLÉ — le bailleur l'appelle « Thomas » tout au long de l'échange.
Période	26/06/2025 06h51 → 27/08/2026 13h39
Volume	166 messages utiles, 28 pièces jointes, toutes versées au classeur sauf mention contraire
Provenance	Export natif WhatsApp « WhatsApp Chat - Pierre Mannes », remis par Cesar le 3 septembre 2026. Fichier source `_chat.txt`.
Mise en garde	Les messages éphémères ont été actifs jusqu'au **11/09/2025** (durée 7 jours) — **l'échange antérieur à cette date a pu être effacé automatiquement**. L'absence d'un message avant le 11/09/2025 ne prouve donc rien.

VERBATIM INTÉGRAL

26/06/2025

Les messages et les appels sont chiffrés de bout en bout. Seules les personnes prenant part à cette discussion peuvent les lire, les écouter ou les partager.

Vous utilisez une durée des messages éphémères par défaut pour les nouvelles discussions. Les nouveaux messages disparaîtront de cette discussion 7 jours après avoir été envoyés, sauf s'ils sont gardés. Modifier le délai

06:51 **EURĒKA 34 (Thomas)**

virement.pdf 📎 pièce jointe : 00000003-virement.pdf → **J-02**

11/09/2025

Vous avez désactivé les messages éphémères. Modifier le délai

12/09/2025

12:33

EURĒKA 34 (Thomas)
Appel vocal 1 min

20/09/2025

04:01

EURĒKA 34 (Thomas)
Bonjour monsieur Mannes, votre camion serait-il disponible le jeudi 25 dans la matinée juste pour un aller retour ?

05:04

Pierre MANNES
Pas dispo
Il est en panne à bordeaux
Désolé

06:04

EURĒKA 34 (Thomas)
D'accord

06:05

EURĒKA 34 (Thomas)
Merci

07/10/2025

12:20

EURĒKA 34 (Thomas)
Bail Précaire sous location 2 - copie.pdf
📎 pièce jointe : 00000013-Bail Précaire sous location 2 - copie.pdf → **J-03**

13:51

EURĒKA 34 (Thomas)
28500€

09/10/2025

13:52

EURĒKA 34 (Thomas)
📎 pièce jointe : 00000015-PHOTO-2025-10-09-13-52-02.jpg → **J-04**

13:52

EURĒKA 34 (Thomas)
📎 pièce jointe : 00000016-PHOTO-2025-10-09-13-52-02.jpg → **J-04**

15/10/2025

02:44

Pierre MANNES
Bonjour
J'ai fait le point avec Cesar hier
Merci de régler le loyer de l'appartement

02:44

Pierre MANNES
Bonne journée

26/10/2025

15:41 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Monsieur Mannes tout vas bien ?

15:42 **EURĒKA 34 (Thomas)**
J'étais ds un avion

15:42 **Pierre MANNES**
Oui
Je suis passé à ivry
Le gars des vitres passait avec son frère et me demandait s'il pouvait monter pour voir les étages

15:43 **Pierre MANNES**
Pour son devis

15:43 **Pierre MANNES**
Je vous ai appelé car je vous croyais sur place

15:46 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Il a pu acceder ?

15:46 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Je l'avais eu au téléphone il m'avait dit lundi

15:46 **Pierre MANNES**
Je ne sais pas

15:46 **Pierre MANNES**
Je devais partir

15:48 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Ok pas de problème

30/12/2025

07:04 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Virement prévu aujourd'hui pierre

12/01/2026

12:39 **Pierre MANNES**
Thomas
Je viens de vous envoyer le solde par email concernant l'appartement
Merci de faire le nécessaire
On se parle demain

14:11 **Pierre MANNES**
Merci de fermer la porte des halles

14:37 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Ok je vous debrief demain on s'occupe de tout pour mercredi

14/01/2026

13:08

Pierre MANNES
Thomas êtes vous encore sur site ?

13:08

Pierre MANNES
Je voulais faire un point avec vous sur les docs administratifs afin qu on donne les mêmes à la police

13:18

EURĒKA 34 (Thomas)
Je viens de partir

13:18

EURĒKA 34 (Thomas)
J'attends votre version du bail signé, et je donnerai celle-là

13:31

Pierre MANNES
J ai envoyé tout à l'heure par e-mail

13:31

Pierre MANNES
Serez vous présent demain?

13:34

Pierre MANNES
Pensez svp à me faire les règlements pour l'appartement
Urgent
Merci

14:28

Pierre MANNES
Appel vocal manqué Appuyez pour rappeler

14:29

Pierre MANNES
Qui ferme les locaux ?

14:29

Pierre MANNES
Je vois que le tournage se termine

16:21

EURĒKA 34 (Thomas)
Appel vocal 5 min

21/01/2026

10:20

Pierre MANNES
Thomas
Pouvez vous svp faire le paiement du loyer et des arriérés.
Merci

22/01/2026

10:39

EURĒKA 34 (Thomas)
Pierre je suis dans l'obligation de vous payer avec un autre compte bancaire

10:39

EURĒKA 34 (Thomas)
Est-ce que cela vous pose un problème en compta ?

10:40

EURĒKA 34 (Thomas)
Seriez vous en mesure de me fournir un justificatif ?

10:54

Pierre MANNES
Je peux bien évidemment vous fournir un justificatif de règlement

29/01/2026

06:34

EURĒKA 34 (Thomas)
Appel vocal 50 s

06:51

EURĒKA 34 (Thomas)
+33 6 47 27 17 86 Ossan

06:52

Pierre MANNES
Je l'appelle à 14h pour rentrer ?

06:53

EURĒKA 34 (Thomas)
Oui

06:53

Pierre MANNES
Merci

04/02/2026

14:21

EURĒKA 34 (Thomas)
Appel vocal 6 min

25/02/2026

13:24

Pierre MANNES
Appel vocal 15 s

09/03/2026

10:03

Pierre MANNES
Thomas
J'ai besoin de mes loyers pour l'appart !!!!
Merci

19:16

EURĒKA 34 (Thomas)
virement.pdf 📎 pièce jointe : 00000057-virement.pdf → **J-05**

20/03/2026

05:48

Pierre MANNES
Appel vocal 5 min

31/03/2026

08:06

EURĒKA 34 (Thomas)
Appel de groupe 2 invité·es

08:41 **EURĒKA 34 (Thomas)**

📎 pièce jointe : 00000060-PHOTO-2026-03-31-08-41-10.jpg → **J-06**

08:41 **EURĒKA 34 (Thomas)**

📎 pièce jointe : 00000061-PHOTO-2026-03-31-08-41-10.jpg → **J-06**

08:41 **EURĒKA 34 (Thomas)**

📎 pièce jointe : 00000062-PHOTO-2026-03-31-08-41-10.jpg → **J-06**

08:41 **EURĒKA 34 (Thomas)**

Voici la surface dont aura besoin le tournage l'oreal (redken) pour demain

09:10 **Pierre MANNES**

ahmadou société NEA 06 66 28 83 97

14/04/2026

09:45 **Pierre MANNES**

Bonjour Thomas
Merci de penser au loyer de l’appart !!!
Bonne journée

22/04/2026

05:43 **EURĒKA 34 (Thomas)**

preuve-e34-1548-1-transfer-65.pdf 📎 pièce jointe : 00000066-preuve-e34-1548-1-transfer-65.pdf → **J-07**

10:20 **EURĒKA 34 (Thomas)**

virement.pdf 📎 pièce jointe : 00000067-virement.pdf → **J-08**

26/04/2026

11:16 **Pierre MANNES**

Tout va bien ?
Tout est sous contrôle ?

11:43 **EURĒKA 34 (Thomas)**

Oui le feu a été éteint

11:44 **EURĒKA 34 (Thomas)**

En fait c'est pas capstone c'est plus loin

12:04 **EURĒKA 34 (Thomas)**

📎 pièce jointe : 00000071-VIDEO-2026-04-26-12-04-58.mp4 → **J-09**

27/04/2026

10:59 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Avez vous la longueur et la largeur de la grande halle svp ?

10:59 **EURĒKA 34 (Thomas)**
De tete sinon c'est pas grave

11:03 **Pierre MANNES**
Les travées doivent faire 15 mètres de large donc 45 mètres
Et il doit y avoir environ 60 mètres de long

11:04 **EURĒKA 34 (Thomas)**
De la porte de la petite halle au mur du fond vous avez l'info ?

11:05 **Pierre MANNES**
Un peu plus de 30 mètres

11:48 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Merci

29/04/2026

12:42 **EURĒKA 34 (Thomas)**
preuve-e34-1548-1-transfer-70.pdf 📎 pièce jointe : 00000078-preuve-e34-1548-1-transfer-70.pdf → **J-10**

21/05/2026

12:36 **Pierre MANNES**
Thomas
Ce mois ci…. Aucun règlement de l'appart et aucun reglement sur E34 ….

12:36 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Bonjour Pierre je suis dessus

12:37 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Pas d'inquiétude

12:37 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Ca arrive

14:04 **EURĒKA 34 (Thomas)**
📎 pièce jointe : 00000083-PHOTO-2026-05-21-14-04-33.jpg → **J-11**

14:04 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Pierre ce van est garé devant un de nos véhicule ducoup on peut pas bouger est ce que c'est a vous

14:06 **Pierre MANNES**
Non

14:06 **Pierre MANNES**
On a vu en partant

14:07

Pierre MANNES

Au pire
La subaru peut sortir par la halle, il suffit d'ouvrir la porte devant

14:35

EURĒKA 34 (Thomas)

Vous ne savez pas a qui est ce camion? La porte devant ne s'ouvre pas vraiment

14:36

EURĒKA 34 (Thomas)

Jvoulais juste savoir si c'était au garage mais ds le cas contraire ca veut dire que c'est chez nous et on va gerer

14:36

Pierre MANNES

Appel vocal manqué Appuyez pour rappeler

14:37

Pierre MANNES

Ce n'est pas un véhicule du garage
C'est chez vous

14:39

EURĒKA 34 (Thomas)

Ok

25/05/2026

05:57

Pierre MANNES

Thomas
Merci de penser aux virements
Bonne journée

26/05/2026

14:46

Pierre MANNES

Thomas
Pas de virements annoncés…
Ou en sommes nous ?

29/05/2026

05:37

Pierre MANNES

Toujours aucun virement reçu….

15:21

Pierre MANNES

Même question qu'à César: serait il possible d'avoir au moins une partie du loyer d'E34?

11/06/2026

06:03

EURĒKA 34 (Thomas)

Appel vocal Sans réponse

26/06/2026

14:13

EURĒKA 34 (Thomas)

BEST15681.pdf 📎 pièce jointe : 00000098-BEST15681.pdf → **Z-04**

14:14 **EURĒKA 34 (Thomas)**
potentiellement mettre juste du liquide de refroidissement il y a juste ce voyant qui s'allumait

01/07/2026

12:22 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Vous pouvez monter

03/07/2026

05:24 **EURĒKA 34 (Thomas)**
preuve-e34-1548-1-transfer-104.pdf 📎 pièce jointe : 00000101-preuve-e34-1548-1-transfer-104.pdf → **J-12**

06:51 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Recu ?

06:52 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Les 18 500€ risque d'arriver dans la journée

06:52 **Pierre MANNES**
11500 reçus

06:52 **Pierre MANNES**
Merci

06:53 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Ce qui donne 30 000€ ce jour

08:54 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Appel vocal Sans réponse

06/07/2026

04:11 **Pierre MANNES**
Virement annoncé
Porte ouverte
Bonne journée

06:20 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Merci

07/07/2026

08:45 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Appel vocal 18 s

08:46 **Pierre MANNES**
C fait

08:54 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Merci

09:45 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Disponible demain 11h pour discussion suite appartement ivry ?

09:47 **Pierre MANNES**
Pas dispo demain matin
Demain 17h?

09:47 **Pierre MANNES**
Ou cet après midi

09:48 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Meme un petit créneau ? Ce sera vraiment pas long

09:48 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Ils peuvent pas l'aprem

09:54 **Pierre MANNES**
Je serai à Montreuil demain toute la matinée donc en distanciel à 8h

09:55 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Okay

09:55 **EURĒKA 34 (Thomas)**
19h demain ?

10:00 **Pierre MANNES**
Ok

29/07/2026

05:42 **Pierre MANNES**
Thomas
J’attends un appel de César pour faire le point car vous m’aviez dit que j’aurai le loyer avant la fin du mois.
Avez vous pu faire le règlement à Antonio ainsi que pour l’appartement ?
Merci

30/07/2026

04:14 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Pierre bonjour desolé je peux pas repondre

04:14 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Antonio virement en cours

04:15 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Appartement pas encore lance mais pas d'inquiétude c'est prevu je n'ai rien sur les comptes

04:15 **EURĒKA 34 (Thomas)**
Jattend moi aussi d'etre payé

04:15 **EURĒKA 34 (Thomas)**
On va vous payer tout juillet cette semaine

04:19

Pierre MANNES

Thomas, le dernier jour du mois c'est demain avec des prélèvements qui arrivent….
Merci de vous assurer que l'argent sera viré au plus tard demain car je ne veux pas que mes prélèvements soient rejetés

31/07/2026

06:04

EURĒKA 34 (Thomas)

preuve-artiste-formation-5462-4-transfer-3453.pdf

📎 pièce jointe : 00000129-preuve-artiste-formation-5462-4-transfer-3453.pdf → **J-13**

06:08

Pierre MANNES

Cesar m'a envoyé la copie. Merci
Mon expert comptable m'a demandé si vous aviez fait une proposition d'échéancier ce que j'ai répondu à la négative.
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 ?

06:50

EURĒKA 34 (Thomas)

Ca ne sera pas necessaire

06:51

EURĒKA 34 (Thomas)

Je vous propose une issue avant le 10 aout

06:51

EURĒKA 34 (Thomas)

Pouvez vous m'ouvrir la halle j'ai une grosse visite aujourd'hui

06:51

EURĒKA 34 (Thomas)

Dans 1h

06:56

Pierre MANNES

Je suis à montreuil
Voir avec Avelino sur place
Merci

06:56

EURĒKA 34 (Thomas)

Ok je l'appelle

05/08/2026

13:31

EURĒKA 34 (Thomas)

Appel vocal Sans réponse

24/08/2026

10:35

Pierre MANNES

Appel vocal manqué Appuyez pour rappeler

10:38

Pierre MANNES

@thomas
Aucune nouvelle de César ni de vous….j'attends toujours la proposition qui devait être faite pour le 10 août
Merci de me rappeler

11:03

EURĒKA 34 (Thomas)
Pierre forcé de constater qu'on ne peut plus s'occuper seul de ce dossier etant donné les changements dans nos vies perso. On fait appel a un cabinet qui va vous contacter

11:04

EURĒKA 34 (Thomas)
Je fini mon déménagement et l'inscription de mes 4 enfants a l'ecole et a ce moment je vous appel j'y verrais plus clair, la periode estival etait intense pour moi.

12:01

Pierre MANNES
Thomas
Quid du bail d'artiste formation?
J'ai appris que vous avez mis à disposition des places de parking à un voisin ….
Merci de me tenir informé

12:47

EURĒKA 34 (Thomas)
Oui on fait un point de rentrée tres prochainement

12:48

EURĒKA 34 (Thomas)
Le bail d'artiste formation ne change en as

12:48

EURĒKA 34 (Thomas)
Nous avons des nouveaux partenaires dans l'immeuble et deux camion sur nos places attitrées

25/08/2026

10:59

Pierre MANNES
Cesar ne me répond pas … pouvez vous svp lui faire un rappel sur le loyer !!!! Merci

27/08/2026

05:16

Pierre MANNES
Appel vocal manqué Appuyez pour rappeler

07:33

EURĒKA 34 (Thomas)
Pierre c'est moi qui vais m'occuper du loyer j'attends juste un premier acompte d'un client

12:22

Pierre MANNES
📎 pièce jointe : 00000149-PHOTO-2026-08-27-12-22-54.jpg → **J-14**

12:22

Pierre MANNES
Tempête à ivry
Il faut venir constater les dégâts 📎 pièce jointe : 00000150-PHOTO-2026-08-27-12-22-54.jpg → **J-14**

12:30

EURĒKA 34 (Thomas)
Bien reçu merci

12:30

EURĒKA 34 (Thomas)
Les équipes sur place m'ont tenu au courant, on est en ligne avec les assurances

12:31

Pierre MANNES

Les bancs qui étaient sur le toit se sont envolés
J’ai des voitures cassées

12:38

EURĒKA 34 (Thomas)

Pouvez-vous m'envoyer des photos des bancs et des voitures cassées s'il vous plaît ?

12:38

EURĒKA 34 (Thomas)

Pouvons-nous avoir des vidéos des caméras de surveillance du parking?

12:47

Pierre MANNES

📎 pièce jointe : 00000156-PHOTO-2026-08-27-12-47-51.jpg → **J-14**

12:47

Pierre MANNES

📎 pièce jointe : 00000157-PHOTO-2026-08-27-12-47-52.jpg → **J-14**

12:47

Pierre MANNES

📎 pièce jointe : 00000158-PHOTO-2026-08-27-12-47-52.jpg → **J-14**

12:47

Pierre MANNES

📎 pièce jointe : 00000159-PHOTO-2026-08-27-12-47-52.jpg → **J-14**

12:47

Pierre MANNES

📎 pièce jointe : 00000160-PHOTO-2026-08-27-12-47-52.jpg → **J-14**

12:47

Pierre MANNES

📎 pièce jointe : 00000161-PHOTO-2026-08-27-12-47-52.jpg → **J-14**

12:47

Pierre MANNES

📎 pièce jointe : 00000162-PHOTO-2026-08-27-12-47-52.jpg → **J-14**

12:47

Pierre MANNES

📎 pièce jointe : 00000163-PHOTO-2026-08-27-12-47-52.jpg → **J-14**

12:47

Pierre MANNES

📎 pièce jointe : 00000164-PHOTO-2026-08-27-12-47-52.jpg → **J-14**

12:52

EURĒKA 34 (Thomas)

😔

12:58

Pierre MANNES

Thomas
Je vous laisse envoyer du personnel pour vos bureaux
Nous essayons de gérer nos propres locaux

12:58

EURĒKA 34 (Thomas)
Oui c'est en cours

12:58

EURĒKA 34 (Thomas)
Vous avez beaucoup de degats vous ?

12:58

Pierre MANNES
Atelier et bureaux inondés

12:59

EURĒKA 34 (Thomas)
L'électricité est touchée chez nous vous aussi ?

13:39

Pierre MANNES
Pouvez vous ouvrir les portes ds bureaux pour fermer les fenêtres

📎 pièce jointe : 00000171-PHOTO-2026-08-27-13-39-27.jpg → **J-14**

13:39

EURĒKA 34 (Thomas)
On est en train de tout fermer
