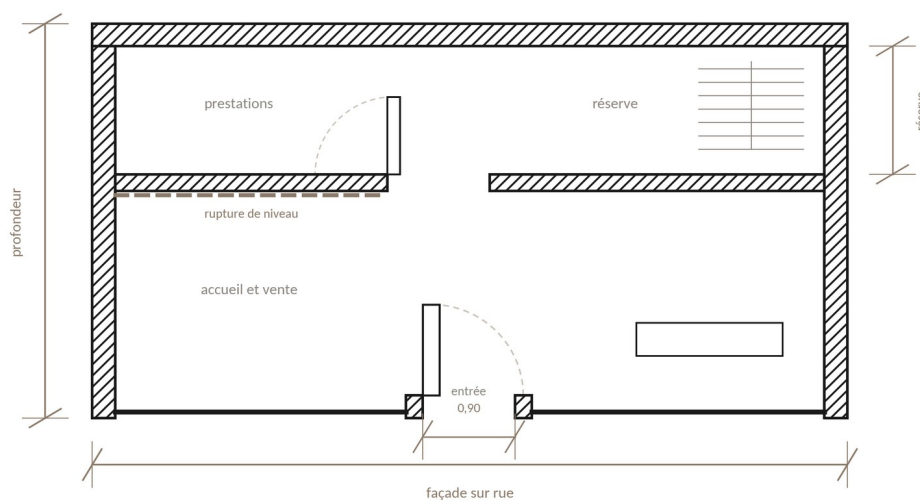


Regarder, mesurer et demander ce qui compte, avant de signer.

Un aide mémoire à emporter sur place et à remplir pendant la visite d'un local destiné à recevoir du public. Il tient en trente minutes et se termine par une décision.



Dix pages

que l'on remplit sur place, à la main ou à l'écran.

Trois questions

qui suffisent à écarter un local avant d'avoir perdu du temps.

Une synthèse

qui rend la comparaison entre plusieurs locaux presque mécanique.

Le local visité

À remplir avant d'entrer

Un local par carnet. Imprimez en autant d'exemplaires que de visites et gardez les tous : c'est en les comparant que la décision devient facile.

IDENTIFICATION

Adresse	Date
Commune	Surface annoncée
Loyer annoncé	Charges comprises
Agence ou bailleur	Téléphone
Activité précédente	Vacant depuis
Mon activité	Public attendu en même temps

PREMIÈRE IMPRESSION, AVANT D'ENTRER

	OUI	NON	?	NOTES
La devanture donne envie de pousser la porte	☐	☐	☐	
Le flux de passants est réel à cette heure	☐	☐	☐	
On peut se garer ou s'arrêter à proximité	☐	☐	☐	
Les commerces voisins sont ouverts et actifs	☐	☐	☐	
Une livraison peut arriver sans gêner	☐	☐	☐	
Le trottoir est large et de plain pied avec l'entrée	☐	☐	☐	

Ces lignes ne relèvent d'aucune réglementation. Elles décident pourtant d'un commerce plus sûrement que le reste du carnet.

CE QUE JE VIENS VÉRIFIER EN PRIORITÉ

1

La visite en cinq temps

Trente minutes suffisent, si l'on sait dans quel ordre regarder

Une visite se gagne avant d'entrer et se perd en sortant. Les cinq temps ci dessous rythment le carnet : chaque page correspond à l'un d'eux.

1 Avant Imprimez le carnet, relisez les trois questions, prenez le mètre.	2 Dehors Flux, vitrine, trottoir, stationnement, voisins.	3 Dedans Mesurez, cochez, dessinez, photographiez.	4 Avec le bailleur Les huit questions, avant de parler prix.	5 En sortant La synthèse, à chaud, avant d'oublier.
---	---	--	--	---

LE MATÉRIEL

Un mètre ruban de cinq mètres, l'application niveau de votre téléphone, un crayon, et ce carnet. Rien d'autre. Le mètre servira aussi d'échelle sur les photographies : posé déplié sur une marche, il permet de vérifier une hauteur à distance sans revenir sur place.

LES REPÈRES À GARDER EN TÊTE

0,90 m Largeur de la porte d'entrée. 0,80 m est le minimum absolu, 0,77 m de passage réel.	2 cm Hauteur maximale d'un seuil. Jusqu'à 4 cm avec un chanfrein. Au delà, une rampe.	20 cm Hauteur au delà de laquelle une marche ne se traite plus par une petite rampe.	1,20 m Largeur d'un couloir. 0,90 m toléré ponctuellement, radiateurs compris.
19 Personnes de public au plus, pour rester dans le régime de sécurité le plus simple.	1 sortie Ce qui suffit sous ce seuil. Au delà, il en faut deux, et on ne les crée pas.	1,80 m Hauteur sous plafond minimale pour qu'une réserve serve à autre chose que ranger.	6 mois Validité de l'état des risques que le bailleur doit vous remettre avec le bail.

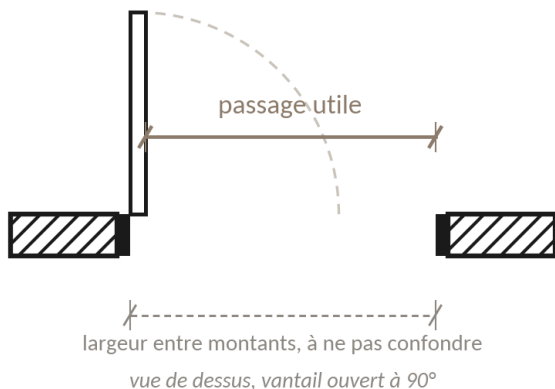
2

Comment mesurer

Une cote mal prise est pire qu'une cote absente, parce qu'on la croit

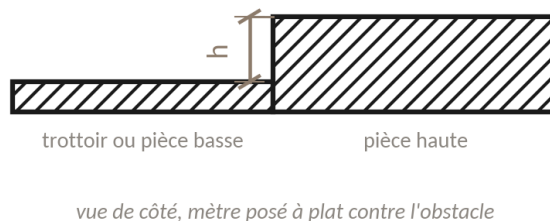
Quatre gestes concentrent presque toutes les erreurs. Ils sont dessinés ci dessous. Les autres tiennent dans le tableau qui suit.

1 · PASSAGE UTILE D'UNE PORTE

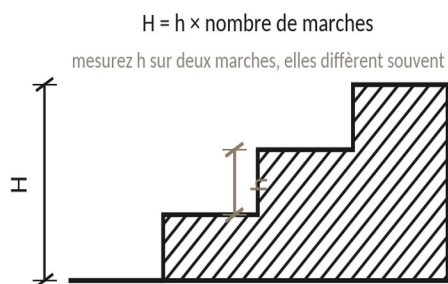


2 · RESSAUT OU SEUIL

- $h \leq 2 \text{ cm}$ rien à faire
- 2 à 4 cm chanfrein à 1 pour 3
- au delà rampe, longueur = $h \div 0,06$



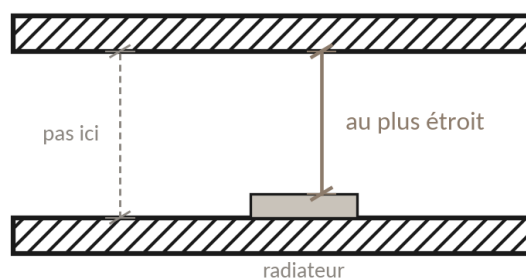
3 · ESCALIER INTÉRIEUR



vue de côté. Au delà de 20 cm, une rampe conforme ne tient plus dans un petit local

4 · COULOIR, AU PLUS ÉTROIT

1,20 m attendu, 0,90 m toléré ponctuellement



vue de dessus, portes ouvertes, entre parois finies

CE QUE VOUS MESUREZ

LE GESTE EXACT

Hauteur sous plafond	Au point le plus bas, sous les poutres et les canalisations apparentes, jamais au centre de la pièce.
Surface d'une pièce	Longueur par largeur, en notant les décrochements. Dix centimètres près suffisent à ce stade.
Pente d'un trottoir	L'application niveau du téléphone, posé à plat sur le sol. Notez le pourcentage affiché.
Position d'un réseau	Distance jusqu'au mur le plus proche et hauteur par rapport au sol. Une chute d'évacuation mal placée coûte plus cher qu'une cloison.

3

Les trois questions qui écartent un local

À poser avant tout le reste, et avant de s'attacher

Une réponse dans la colonne de droite ne condamne pas le local. Elle annonce un surcoût ou un délai qu'il faut connaître avant de s'engager, pas après.

	LA QUESTION	FAVORABLE	À CREUSER	DÉFAVORABLE
1	Le public circule t il de plain pied, de la rue jusqu'à chacune de vos prestations ?	Oui, ou un seuil de moins de deux centimètres	Une marche de moins de vingt centimètres, ou un étage desservi par un ascenseur	Plusieurs marches, un étage sans ascenseur, ou une prestation accessible seulement après une marche
2	Avez vous le droit d'exercer ici ? Destination du local, règlement de copropriété, plan local d'urbanisme.	Destination compatible et prouvée, copropriété sans restriction	Destination probable mais non prouvée, règlement de copropriété à consulter	Changement de destination nécessaire, activité interdite par le règlement, ou zone restrictive
3	Combien de personnes recevrez vous en même temps, et combien de sorties le local possède t il ?	Dix neuf personnes au plus, et une sortie de 0,90 m sur la rue	Effectif proche du seuil, ou sortie unique plus étroite que 0,90 m	Plus de dix neuf personnes avec une seule sortie, ou public reçu en sous sol

VOTRE RÉPONSE

	FAVORABLE	À CREUSER	DÉFAVORABLE	CE QUE VOUS AVEZ CONSTATÉ
Question 1	☐	☐	☐	
Question 2	☐	☐	☐	
Question 3	☐	☐	☐	

Comment lire

Trois réponses favorables : continuez sereinement. Une ou deux à creuser : le local reste jouable, mais faites chiffrer avant de signer. Deux réponses défavorables ou plus : passez votre chemin. Le temps et l'argent nécessaires dépasseront presque toujours l'intérêt de l'emplacement.

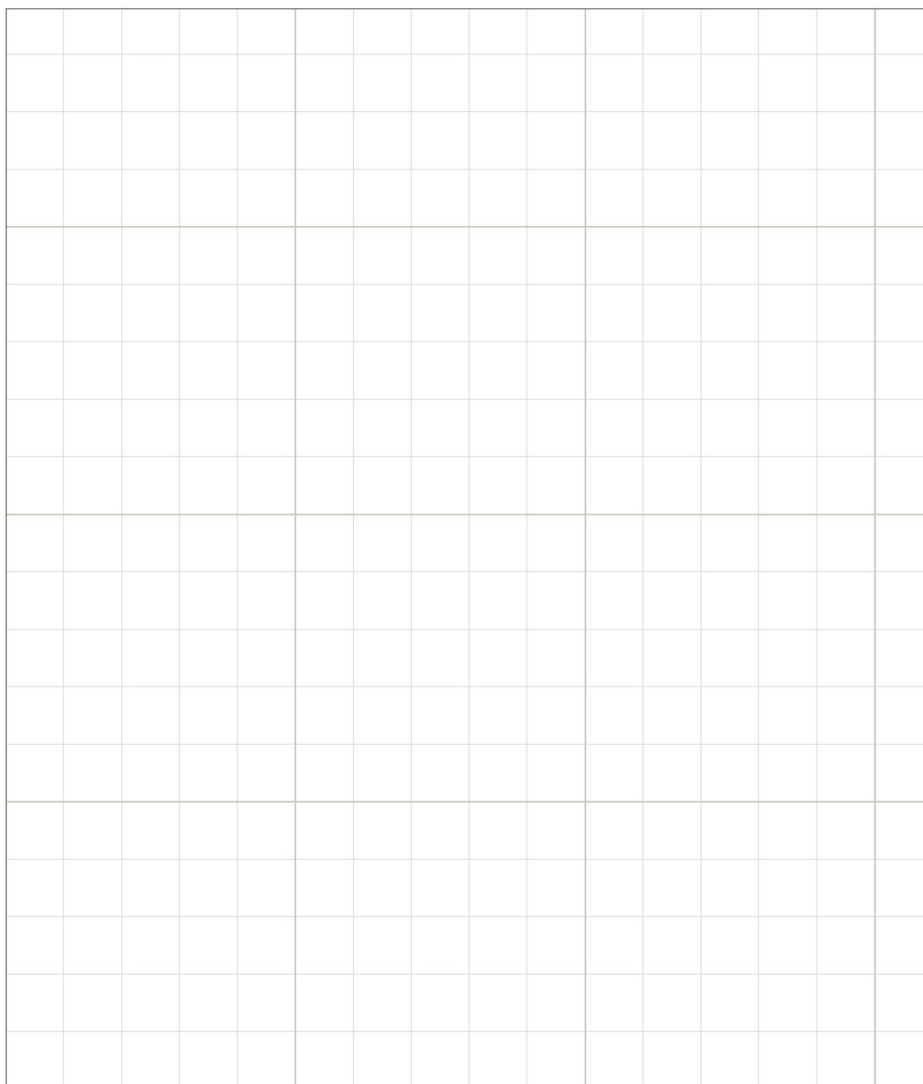
Pourquoi ces trois là

La première parce qu'une marche ne se supprime pas et qu'une rampe conforme ne tient pas dans un petit local au delà de vingt centimètres. La deuxième parce qu'un changement de destination suppose deux mois d'instruction et un refus possible, et qu'un règlement de copropriété peut interdire une activité que l'urbanisme autorise. La troisième parce qu'une seconde sortie ne se crée presque jamais : au delà de dix neuf personnes, c'est l'effectif qu'il faudra réduire, pas le local qu'on pourra adapter.

Une ligne renseignée vaut mieux que dix estimées. Les valeurs attendues sont celles d'un établissement de moins de vingt personnes dans un bâtiment existant.

	À M E S U R E R	V A L E U R A T T E N D U E	R E L E V É	O B S E R V A T I O N
1	Passage utile de la porte d'entrée, vantail ouvert	0,90 m, 0,80 m minimum		
2	Hauteur du ressaut au seuil	2 cm au maximum		
3	Largeur du trottoir devant l'entrée	1,20 m libres		
4	Nombre de portes donnant sur la rue	Une suffit sous vingt personnes		
5	Hauteur de la ou des marches intérieures	Zéro dans l'idéal, 20 cm limite		
6	Largeur des circulations, au plus étroit	1,20 m, 0,90 m ponctuel		
7	Largeur des portes intérieures	0,80 m		
8	Hauteur sous plafond de la zone publique	2,50 m environ		
9	Surface réellement ouverte au public	À comparer à l'annonce		
10	Places ou postes que vous installerez	Moins de vingt personnes au total		
11	Sanitaires : niveau, dimensions	Un cabinet de plain pied		
12	Arrivées et évacuations d'eau	Proches de votre point d'eau		
13	Extraction d'air existante	En état de marche		
14	Tableau électrique : emplacement, puissance	Accessible, non encombré		
15	Réserve ou sous sol : hauteur, ventilation	1,80 m, pas de traces d'eau		
Étages occupés par des logements				
Copropriété, syndic, règlement disponible				
Autres observations				

Tracez les murs, placez l'entrée et la vitrine, puis reportez les mesures de la page précédente. Marquez d'un trait épais tout changement de niveau, et d'une croix la position du tableau électrique, de l'arrivée d'eau et de l'évacuation. Indiquez la rue.



Un carreau = 25 cm si vous dessinez à cette échelle

Les réponses, ou leur absence, vous en diront beaucoup sur le sérieux du dossier. Notez les telles qu'elles vous sont données.

	LA QUESTION	RÉPONSE OBTENUE
1	Quelle était l'activité précédente, et sur quelle période ?	
2	Existe t il un ancien bail commercial, une autorisation de travaux ou un avis de commission de sécurité pour ce local ?	
3	Que recouvrent exactement les charges annoncées ?	
4	Quels travaux sont prévus sur l'immeuble dans les trois prochaines années ?	
5	Le dossier technique amiante de l'immeuble est il disponible ?	
6	Acceptez vous l'enseigne, les percements, l'extraction et les horaires envisagés ?	
7	Quelle franchise de loyer accordez vous le temps des démarches et des travaux ?	
8	Le règlement de copropriété interdit il certaines activités ou impose t il des horaires ?	

Ce qui vous est dû

Un état des risques de moins de six mois, un état des lieux d'entrée établi avec vous, un inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes avec leur répartition, et l'état des travaux réalisés sur les trois dernières années comme de ceux prévus sur les trois prochaines. Le dossier technique amiante est obligatoire pour tout bâtiment dont le permis est antérieur à juillet 1997. Peu de preneurs réclament ces pièces. Réclamez les.

Ce qui ne l'est pas

Les diagnostics électricité et gaz ne sont obligatoires que pour les baux d'habitation. Leur absence ici est normale. Demandez les tout de même : elle justifie une vérification à vos frais avant l'ouverture.

7

Les photographies à rapporter

Cochez au fur et à mesure

VUE	CE QU'ELLE DOIT MONTRER
☐ La façade depuis le trottoir d'en face	La devanture entière, le trottoir et son niveau par rapport au seuil
☐ L'entrée vue de l'intérieur	La porte ouverte, le seuil, et ce qui se trouve immédiatement derrière
☐ Chaque pièce, depuis deux angles opposés	Les volumes, les ouvertures, les points d'eau et les radiateurs
☐ Chaque changement de niveau	La marche de face et de profil, avec le mètre déplié posé dessus
☐ Le tableau électrique, porte ouverte	L'appareillage, le compteur et l'état général
☐ Les sanitaires et le chemin pour y arriver	La cuvette, le lavabo, et le parcours depuis la zone publique
☐ La réserve ou le sous sol	Le plafond, les canalisations, le sol et toute grille de ventilation
☐ Les plafonds de chaque pièce	Dalles, faux plafond ou plâtre, ce qui oriente le repérage amiante
☐ La rue dans les deux sens	L'environnement commercial et le stationnement

8

Ce qui change selon votre activité

Le classement découle de votre métier, pas du local

ACTIVITÉ	LE POINT DE VIGILANCE SUPPLÉMENTAIRE
Commerce de détail	L'effectif se calcule à partir de la surface de vente et peut atteindre un chiffre élevé sur une petite surface. La largeur des allées entre dans le calcul.
Restauration et débits de boissons	Sanitaires clientèle obligatoires. Extraction des buées, bac à graisses, stockage et sortie des déchets. Les seuils d'effectif sont atteints très vite.
Soins, coiffure, esthétique, bien être	Eau, évacuation et ventilation conditionnent tout. Si une prestation est rendue dans une cabine fermée, l'accès à cet espace doit être examiné de près.
Activités physiques et sportives	L'effectif monte rapidement, vestiaires et douches à prévoir, désenfumage possible selon la surface.
Bureaux et professions libérales recevant du public	Salle d'attente, confidentialité et accessibilité du poste d'accueil. La frontière entre bureau et établissement recevant du public tient à l'accueil effectif de clientèle.

Un local conforme dans une rue vide est un local conforme qui ferme. Les critères ci dessous sont ceux que les chambres de commerce recommandent d'examiner avant toute signature.

HUIT CRITÈRES D'EMPLACEMENT

	CRITÈRE	BON	MOYEN	FAIBLE	CE QUE VOUS AVEZ VU
1	Visibilité de la devanture depuis la rue	☐	☐	☐	
2	Flux de passants, compté à trois moments différents	☐	☐	☐	
3	Accès : transports, stationnement, arrêts à proximité	☐	☐	☐	
4	Dynamique du quartier : commerces ouverts, vitrines entretenues	☐	☐	☐	
5	Image du quartier et des activités voisines	☐	☐	☐	
6	Concurrence directe dans le périmètre	☐	☐	☐	
7	Complémentarité avec les commerces voisins	☐	☐	☐	
8	Générateurs de flux : écoles, bureaux, marché, équipements	☐	☐	☐	

Comptez vous même les passants sur trois créneaux : un matin de semaine, un samedi après midi, une fin de journée. Un commerce de proximité tire l'essentiel de sa clientèle de moins de cinq minutes autour de lui.

SIX CLAUSES DU BAIL À LIRE AVANT DE SIGNER

CLAUSE	CE QU'IL FAUT Y TROUVER
Destination	Votre activité complète, prestations connexes et vente accessoire comprises. Une destination étroite vous interdira d'évoluer.
Durée et résiliation	Neuf ans avec faculté de résiliation triennale pour un bail commercial. Un bail dérogatoire ne peut excéder trois ans au total et n'ouvre aucun droit au renouvellement.
Travaux	Qui paie quoi. Les grosses réparations de l'article 606 du code civil restent à la charge du bailleur, quoi qu'en dise le bail.
Charges et taxes	L'inventaire précis et limitatif, avec la répartition. Sans lui, vous ne savez pas ce que recouvre le loyer charges comprises.
Franchise et dépôt	Une franchise de loyer adossée au délai des démarches et des travaux. Un dépôt de garantie qui ne dépasse pas un trimestre.
Conditions suspensives	L'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation, et l'accord de la copropriété sur l'activité et l'enseigne.

	O U I	N O N	?	P R É C I S I O N
Le local peut accueillir mon activité telle que je l'imagine	☐	☐	☐	
Les trois questions éliminatoires sont favorables	☐	☐	☐	
Le bailleur peut fournir les pièces demandées	☐	☐	☐	
Les travaux restent d'un ordre de grandeur acceptable	☐	☐	☐	
L'emplacement me convient commercialement	☐	☐	☐	

C E Q U I M ' I N Q U I Ê T E , E T C E Q U E J E D O I S F A I R E V É R I F I E R

M A D É C I S I O N

☐

Je poursuis

☐

Je fais vérifier avant d'aller plus loin

☐

J'écarte ce local

Q U A T R E I D É E S R E Ç U E S Q U I C O Û T E N T C H E R

O N L I T S O U V E N T	C E Q U I E S T V R A I
Il existe une subvention de l'État pour l'accessibilité des petits commerces	Le fonds territorial d'accessibilité a fermé son guichet le 7 janvier 2026. Aucune aide nationale n'est ouverte à ce jour. Interrogez votre chambre consulaire et votre région, certaines aides locales subsistent.
On peut encore demander un délai pour se mettre en accessibilité	Les agendas d'accessibilité programmée ont pris fin en septembre 2024. La conformité est exigible sans délai, ou par dérogation motivée.
Une rampe amovible règle le problème des marches	Elle n'est conforme qu'aux mêmes pentes qu'une rampe fixe, soit vingt centimètres au plus sur deux mètres. Au delà, elle accompagne une dérogation, elle ne la remplace pas.
Un commerce est forcément accessible s'il a une porte de 90 cm	La porte n'est qu'un maillon. La chaîne de déplacement va du trottoir jusqu'à chacune de vos prestations, et c'est le maillon le plus faible qui compte.

Sésam'ERP · sesamerp.fr · Carnet de visite, édition septembre 2026. Aide mémoire destiné à préparer une décision, il ne vaut ni diagnostic, ni avis sur la conformité d'un local. Une vérification complète suppose l'examen des documents du bailleur et un relevé contradictoire sur place.