



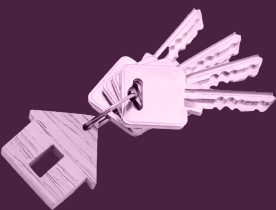
Types de baux individuels ou collectifs et implications



TYPES DE BAUX
INDIVIDUELS OU
COLLECTIFS ET
IMPLICATIONS

1. Distinction entre bail individuel et bail collectif

- 2. Risques solidaires
via SCM
- 3. Risques solidaires
dans un bail collectif
- 4. Répartition des charges
dans un bail individuel
- 5. Assurance individuelle
ou collective



1. Distinction entre bail individuel et bail collectif

Bail individuel :

» Caractéristiques :

Chaque locataire signe un contrat distinct avec le bailleur, portant sur une partie spécifique du local (ex. un bureau individuel).

» Avantages :

- Indépendance : pas de solidarité avec les autres locataires.
- Liberté dans la gestion de votre espace et des termes de votre bail.

» Inconvénients :

- Moins de contrôle sur le choix des autres locataires.
- Les parties communes peuvent être moins bien définies et gérées.
- Risques d'incompatibilité avec d'autres locataires.

Bail collectif :

» Caractéristiques :

Tous les locataires signent un seul et même contrat de bail pour le local dans son ensemble (colocation) ou via une SCM. La SCM est le locataire, c'est elle qui est le redevable direct des loyers et charges auprès du bailleur. Au sein de la SCM, les associés sont redevables du loyer, charges et assurances à la SCM.

» Avantages :

- Mutualisation des coûts (loyer, charges communes).
- Plus de souplesse pour organiser les parties communes.

» Inconvénients :

- Possible solidarité : en cas de clause de solidarité stipulée dans le bail collectif et de facto en cas de SCM. Si un locataire se désiste ou ne paie pas, les autres peuvent être contraints de couvrir sa part.
- Dépendance accrue vis-à-vis des autres associés/locataires.



TYPES DE BAUX
INDIVIDUELS OU
COLLECTIFS ET
IMPLICATIONS

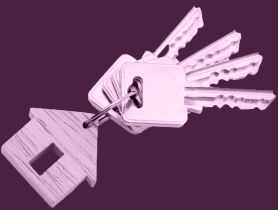
1. Distinction entre bail
individuel et bail collectif

2. Risques solidaires
via SCM

3. Risques solidaires
dans un bail collectif

4. Répartition des charges
dans un bail individuel

5. Assurance individuelle
ou collective



2. Risques solidaires dans un bail via une SCM

En cas de bail conclu par une SCM, chaque associé se retrouve, indirectement, tenu solidairement des obligations locatives (paiement du loyer, charges, réparations), le bailleur recevant le paiement de son loyer via la SCM indépendamment de savoir la répartition entre les associés. Voici les risques spécifiques :

- » **Non-paiement d'un associé** : les autres doivent compenser.
- » **Départ, maladie ou décès d'un associé** : la SCM reste responsable du loyer intégral, même en cas de vacance temporaire. Le coût à charge pour la SCM reste le même. La répartition se fera entre les associés restants. En conséquence, les montants peuvent augmenter significativement en cas de sorties d'associés de la SCM.

Moyens de couvrir ce risque :

Il existe plusieurs moyens d'éviter que la sortie d'un associé d'une SCM ne pénalise financièrement les autres associés restants.

1. Prévoir une clause de compensation dans les statuts de la SCM

Objectif : obliger l'associé sortant à continuer à contribuer financièrement tant qu'il n'a pas été remplacé.

Comment ?

- Insérer une clause dans les statuts indiquant que tout associé qui se retire reste tenu à ses obligations financières (loyer, charges) pendant une période déterminée (ex. 6 mois) ou jusqu'à l'arrivée d'un nouvel associé.
- Cette clause permet d'éviter une charge soudaine pour les associés restants.

2. Prévoir une clause de compensation dans les statuts de la SCM

Objectif : Constituer une caisse commune pour absorber temporairement la perte d'un associé.

Comment ?

- Les associés versent chaque mois un montant supplémentaire à un fonds de réserve, qui servira à couvrir les charges en cas de départ d'un membre.
- Cela évite une répartition brutale des coûts entre les associés restants.

3. Négocier une modification du bail avec le bailleur

Objectif : Permettre une révision du bail sans impacter les autres associés.

Comment ?

- Demander au bailleur d'accepter une modification du bail pour ajuster les obligations financières de la SCM en cas de départ d'un membre.
- Certains bailleurs acceptent si un nouvel associé est présenté rapidement.



3. Risques solidaires dans un bail collectif

Dans le cadre d'un bail collectif contenant une clause de solidarité, il est opportun d'intégrer une clause précisant que les locataires ont une liberté de choix des locataires qui suivent.

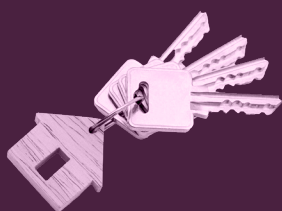
Dans le cadre d'un bail individuel, ai-je un droit de regard sur l'entrée d'un nouveau locataire ?

Si vous êtes en bail individuel mais souhaitez être impliqué dans le choix des autres locataires, vous pouvez négocier avec le bailleur pour inclure **une clause d'agrément ou une clause d'exclusivité**.

Clause d'agrément :

- **Présentation d'un nouvel entrant** : chaque locataire actuel a le droit d'approuver ou de refuser un nouvel occupant proposé par le bailleur.
- **Modalités d'agrément** : définir contractuellement les modalités de l'agrément
- **Limites** : cette clause dépend de la volonté du bailleur et peut être difficile à négocier.
- Il est important de formaliser clairement les règles dans le bail pour éviter des conflits ultérieurs.

Clause d'exclusivité : il serait possible de prévoir une clause d'exclusivité, empêchant le bailleur de louer à une personne exerçant la même activité de que la vôtre, sauf accord contraire de votre part.





4. Répartition des charges dans un bail individuel

Dans un bail individuel, les charges des parties communes sont généralement réparties selon des critères définis dans le contrat de bail :

Les modes de répartition possibles :

1. Répartition proportionnelle à la surface occupée

- Chaque locataire paie une part des charges proportionnelle à la surface privative louée.
- Exemple : Si vous louez 30 m² dans un local de 120 m², vous paierez 25% des charges.
- Avantage : Simple et équitable si les surfaces sont bien définies.

2. Prévoir une clause de compensation dans les statuts de la SCM

Exemple : en présence de 5 bureaux, chaque locataire pourrait supporter 1/5ème des charges communes, indépendamment des surfaces ; cela implique toutefois que les bureaux soient, à peu près, de tailles similaires.

Cette répartition forfaitaire peut ensuite reposer sur un montant de charges lui-même forfaitaire ou au réel.

Montant forfaitaire :

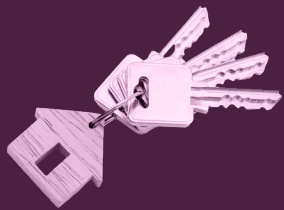
- Un montant fixe de charges est défini à l'avance et payé chaque mois.
- Ce forfait couvre toutes les dépenses communes et évite les variations de coûts.
- Avantage : prévisibilité budgétaire.
- Inconvénient : vous pourriez payer plus que votre consommation réelle

Montant au réel (obligatoire en bail commercial) :

- Un montant selon les consommations exactes afférentes aux parties communes, qui serait alors divisé selon le nombre de bureaux.
- Avantage : on paye une portion des charges effectivement générées sur les parties communes
- Inconvénient : les montants peuvent varier d'une année sur l'autre

Points à surveiller :

- Vérifiez les modalités précises dans le bail (ex. calcul des charges locatives).
- Assurez-vous que les charges ne comprennent pas des dépenses incombant normalement au propriétaire (ex. grosses réparations pour un bail commercial).





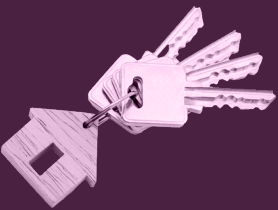
1. Distinction entre bail
individuel et bail collectif

2. Risques solidaires
via SCM

3. Risques solidaires
dans un bail collectif

4. Répartition des charges
dans un bail individuel

5. Assurance individuelle
ou collective



5. Assurance individuelle ou collective ?

Individuelle :

Avantages :

- Couvre spécifiquement vos besoins et activités.
- Liberté dans le choix des garanties.

Inconvénients :

- Coût potentiellement plus élevé.
- Gestion administrative à votre charge.

Collective (via la SCM) :

Avantages :

- Mutualisation des coûts.
- Couverture uniforme pour tous les associés, simplifiant les démarches.

Inconvénients :

- Moins de flexibilité individuelle.
- Risque que la couverture ne soit pas parfaitement adaptée à vos besoins.

Recommandation :

- Pour des locaux partagés et des activités similaires, une assurance collective peut être plus économique et cohérente.
- Si vos besoins spécifiques diffèrent (ex. équipement particuliers), il peut être judicieux de souscrire une assurance individuelle en complément.

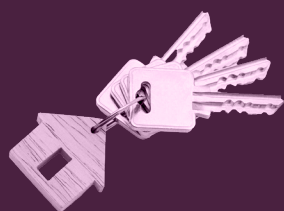
Conclusion

- ✓ **Bail individuel** : plus d'indépendance, mais il faut négocier des clauses spécifiques pour garantir une certaine compatibilité avec les autres locataires.
- ✓ **Bail collectif** : risques solidaires plus élevés, mais des outils comme la prévoyance, tonne et des aménagements dans le contrat de la SCM peuvent atténuer ces risques.
- ✓ Sur le plan assurantiel, une solution mixte (contrat collectif complété par des garanties individuelles) peut offrir une couverture optimale.



TYPES DE BAUX INDIVIDUELS OU COLLECTIFS ET IMPLICATIONS

1. Distinction entre bail individuel et bail collectif
2. Risques solidaires via SCM
3. Risques solidaires dans un bail collectif
4. Répartition des charges dans un bail individuel
5. Assurance individuelle ou collective



Crédits :

- URPS médecins libéraux Ile-de-France
- Maître Anne-Claire TILLARD, avocate au barreau de Paris

Publication :
Septembre 2025

Retrouvez toutes les vidéos
et fiches 20'chrono
sur notre site :



Une question
juridique ou comptable ?
Contactez l'URPS
au 01 45 45 45 45

Les informations contenues dans cet article sont fournies à titre indicatif et général.

Bien que l'URPS s'efforce de garantir l'exactitude et la mise à jour des informations présentées, celles-ci ne constituent pas un avis juridique, ni un engagement contractuel. Les lecteurs sont invités à consulter un professionnel compétent (avocat, notaire ou autre expert juridique) pour tout conseil spécifique ou décision relative à leur situation particulière. L'URPS ne saurait être tenue responsable des erreurs ou omissions éventuelles, ni des conséquences découlant de l'utilisation des informations contenues dans cet article.