

RÉFÉRENCE LÉGALE

Équipements obligatoires en location meublée

Art. 25-4 · Loi du 6 juillet 1989 · À compléter avant la remise des clés

DÉCRET

n° 2015-981

DATE

31 juillet 2015



Les 11 équipements obligatoires — Décret 2015-981

L'absence d'un seul expose à une requalification du bail meublé en bail nu · Cochez avant remise des clés

- 1 Lingerie comprenant couette ou couverture**
Lit + matelas + couette ou couverture. Canapé-lit convertible accepté — canapé simple **insuffisant**. (CA Paris, 13 mars 2018) Obligatoire
- 2 Dispositif d'occultation des fenêtres (chambres)**
Volets, stores ou rideaux occultants dans chaque chambre. Voilage fin **insuffisant**. Obligatoire
- 3 Plaques de cuisson**
Gaz, électriques ou induction. Aucun minimum de feux imposé par le texte. Obligatoire
- 4 Four ou four à micro-ondes**
L'un OU l'autre suffit. Mini-four, four encastrable ou micro-ondes combiné OK. Grille-pain **insuffisant**. Attention : OU
- 5 Réfrigérateur avec compartiment congélateur (≤ -6 °C)**
Frigo avec freezer intégré ou congélateur séparé. Réfrigérateur sans freezer **insuffisant**. (Cass. civ. 3e, 9 fév. 2005) Avec freezer
- 6 Vaisselle nécessaire à la prise des repas**
Assiettes, bols, verres, tasses — minimum 1 jeu complet par occupant prévu au bail. Obligatoire
- 7 Ustensiles de cuisine**
Casseroles, poêle, couverts (couteaux, fourchettes, cuillères), spatule. Obligatoire
- 8 Table et sièges**
Table + chaises en nombre suffisant pour les occupants. Bar avec tabourets accepté. Obligatoire
- 9 Étagères de rangement**
Armoire, commode, étagères, placards, dressing. Les placards encastrés comptent. Obligatoire
- 10 Luminaires**
Éclairage fonctionnel (plafonnier, lampe ou applique + ampoule) dans chaque pièce. Douille nue **insuffisante**. Ampoule req.
- 11 Matériel d'entretien ménager adapté au logement**
Balai, pelle, serpillière. Aspirateur si moquette. Adapté à la surface et au revêtement de sol. Obligatoire



Sécurité & diagnostics (obligations hors décret 2015-981)

Obligations légales complémentaires à fournir avec le bail

- A Détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF)**
Obligatoire depuis le 8 mars 2015 (loi ALUR). 1 minimum par logement, norme NF EN 14604. Installation à charge du bailleur, entretien à charge du locataire. Loi ALUR
- B Dossier de diagnostics techniques (DDT)**
DPE (classe F min., G interdit depuis jan. 2025), plomb si avant 1949, électricité + gaz si installation > 15 ans, ERP, mesurage loi Boutin. DDT requis
- C État des lieux d'entrée + inventaire du mobilier signé**
Obligatoire depuis la loi ALUR 2014. Signé par les deux parties. Condition sine qua non pour retenir le dépôt de garantie en cas de dégradation. Loi ALUR



Équipements recommandés

Non obligatoires mais très attendus

- Machine à laver**
Quasi indispensable en saisonnier. Amortissable 5-8 ans.
- Wi-Fi (box internet)**
Attendu en bail étudiant, mobilité et saisonnier.
- Téléviseur**
Standard en meublé de tourisme. Amortissable 5-7 ans.
- Oreillers + linge de maison**
Non obligatoire en bail classique. Indispensable en saisonnier.
- Assurance PNO bailleur**
Obligatoire en copropriété (loi ALUR). Recommandée partout. 80-200 €/an déductible.
- Détecteur CO (à combustion)**
Fortement recommandé si chaudière gaz, cheminée ou poêle. Norme NF EN 50291.



Budget mobilier indicatif

Fourchettes pour les 11 équipements obligatoires

Logement	Minimum	Confort
Studio (1 p.)	2 000 €	4 000 €
T2 (2 p.)	3 500 €	6 500 €
T3 (3-4 p.)	5 000 €	9 000 €

Régime réel LMNP : biens \geq 500 € HT \rightarrow amortis sur 5-12 ans.

Biens $<$ 500 € HT \rightarrow passés en charges l'année d'achat.

Ex. : 6 000 € de mobilier = -600 €/an de charges déductibles.

Durées d'amortissement type

Catégorie	Durée
Literie, luminaires	6-8 ans
Électroménager	5-10 ans
Mobilier, rangements	10-12 ans
Linge de maison	2-3 ans

⚠ Risque de requalification sans l'un de ces équipements

L'absence d'un équipement essentiel (lit, réfrigérateur avec freezer, plaques) peut entraîner la **requalification du bail meublé en bail nu**, à la demande du locataire ou lors d'un contrôle fiscal. Conséquences : **perte du régime BIC** (amortissements annulés), passage aux revenus fonciers, bail 3 ans au lieu d'1 an, dépôt de garantie réduit de 2 à 1 mois. Redressement fiscal possible sur **3 à 6 ans** + 40 % de pénalités. Sources : Cass. civ. 3e, 9 fév. 2005, n° 03-15.128 · CA Paris, 13 mars 2018 · CA Nîmes, 7 déc. 2023, n° 22/02069.