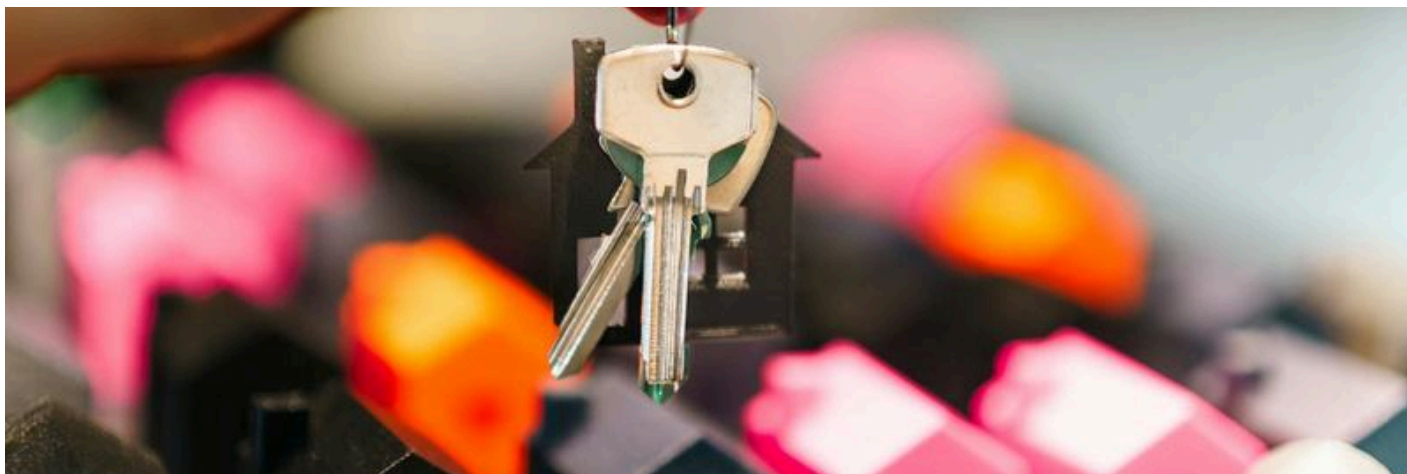




PROPRIÉTÉ · DURÉE DU BAIL

Prolonger un leasehold à Bali : ce qui se passe quand le bail arrive à son terme

24 septembre 2026 · 8 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· **Étape 2 sur 4**

À l'expiration d'un bail à Bali, le terrain et la villa reviennent au propriétaire du sol, sauf clause contraire. La loi indonésienne ne prolonge pas un bail à votre place : ce que vous voudrez en année 25 doit être écrit dès l'année 1.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/prolonger-leasehold-bali/>

EN BREF

À l'expiration d'un leasehold à Bali (Hak Sewa, bail de longue durée), le terrain et le bâtiment reviennent au propriétaire du sol. Le droit indonésien ne prévoit aucune prolongation automatique. Votre droit de prolonger n'existe que si le contrat l'accorde, avec une formule de prix et un délai de préavis. Environ six annonces de leasehold sur dix de notre catalogue en citent une (septembre 2026).

0

prolongation automatique en droit indonésien : le droit ne vient que du contrat

25 à 30 ans

la durée initiale habituelle d'un leasehold à Bali

6 sur 10

annonces de leasehold de notre catalogue qui mentionnent une prolongation, septembre 2026

5 à 7 ans

avant l'échéance : le moment où nous ouvririons les discussions de prolongation si le contrat ne prévoit aucune clause

DANS CE RAPPORT

- 01 Que se passe-t-il à l'expiration d'un bail à Bali ?
- 02 Trois façons dont une fin de bail peut se dérouler
- 03 Six clauses à vérifier avant de signer
- 04 Comment la durée du bail change le rendement à attendre
- 05 Et si votre bail n'a pas de clause de prolongation ?

- 06 Vous comparez des villas ? Lisez d'abord les conditions de prolongation
- 07 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 08 Questions fréquentes
- 09 D'où viennent nos informations

01 / 06

Que se passe-t-il à l'expiration d'un bail à Bali ?

Un leasehold (Hak Sewa) est un contrat qui permet d'utiliser le terrain et le bâtiment d'autrui pour une durée déterminée. Ce n'est pas un droit foncier enregistré. Il dure exactement aussi longtemps que le contrat le dit, aux conditions que le contrat fixe.

À l'échéance, la parcelle et tout ce qui est construit dessus reviennent au propriétaire du sol. Il n'y a par défaut ni rachat, ni renouvellement automatique, ni indemnisation légale pour la villa que vous avez payée. Tout ce que vous voudrez à ce moment-là, du droit de prolonger au paiement du bâtiment, doit déjà figurer dans l'accord.

Deux règles du Code civil vous protègent en attendant. Un bail ne prend pas fin au décès de l'une des parties (article 1575), et la vente du terrain n'annule pas un bail en cours, sauf si le contrat le permet (article 1576). Toutes deux protègent les années restantes. Aucune n'en crée de nouvelles.

« Prolongation possible d'un commun accord » signifie : pas de prolongation. Dans 25 ans, l'accord se fera aux conditions du propriétaire du sol.

02 / 06

Trois façons dont une fin de bail peut se dérouler

Le contrat que vous signez aujourd'hui en choisit une pour vous. La loi en vigueur à l'échéance ne le fera pas.

Le dénouement à viser

- Un droit de prolongation écrit, avec sa durée précisée
- Un prix de prolongation fixé par une formule, et non par la valeur de marché future
- Une prolongation cessible : vous pouvez revendre la villa avec ce droit
- Une clause sur le sort du bâtiment et des installations

Les dénouements qui coûtent de l'argent

- Aucune clause de prolongation : le propriétaire peut tout simplement refuser
- Aucun prix fixé. Le propriétaire annonce le sien la 25e année
- Un droit strictement personnel, qui ne passe pas à l'acheteur et fait baisser le prix qu'il vous offrira
- Un nouveau propriétaire du terrain, qui n'a jamais rien accepté

Six clauses à vérifier avant de signer

Nous passons cette liste en revue dans chaque leasehold avant qu'un client verse un acompte. Une clause manquante n'est pas toujours une raison de renoncer. C'est une raison de négocier le prix.

-
- 01 Date de départ**
La durée court-elle à partir de la signature, de l'acte notarié ou de la livraison ? Sur une villa vendue sur plan, l'écart peut facilement représenter un an ou plus de votre bail.
-
- 02 Droit de prolongation**
Le contrat doit indiquer que le preneur a le droit de prolonger. « Les parties peuvent en discuter » n'est pas un droit.
-
- 03 Prix de la prolongation**
Un montant fixe, un montant indexé sur l'inflation, ou un pourcentage du prix initial. La pire formule est « la valeur de marché au moment de la prolongation ».
-
- 04 Délai de préavis**
En général un à deux ans avant l'échéance. Un préavis manqué est la façon la plus courante dont des propriétaires perdent une prolongation qu'ils avaient payée.
-
- 05 Cession et héritage**
Vérifiez que le droit de prolongation suit la villa lors d'une vente et passe à vos héritiers. Sans cela, les acheteurs de la seconde moitié du bail se comptent sur les doigts d'une main.
-
- 06 Le bâtiment à la fin du bail**
Indemnisation, droit d'enlever le mobilier et les équipements, ou transfert au propriétaire du sol. Le silence du contrat vaut transfert.
-

En trois ans de pratique, nous n'avons jamais vu un propriétaire du sol prolonger aux anciennes conditions par bonne volonté. Les prolongations se font là où elles sont écrites. Partout ailleurs, c'est une nouvelle négociation, et la position de l'acheteur est faible : la villa se dresse déjà sur le terrain d'un autre.

Rise Real Bali, pratique de revue des contrats

Comment la durée du bail change le rendement à attendre

Un bail plus court coûte moins cher et affiche un rendement annuel plus élevé pour le même loyer. Les baux courts paraissent ainsi meilleurs qu'ils ne le sont. Comparez-les sur le revenu total des années pendant lesquelles vous détiendrez réellement le bien.

Prenons une villa qui rapporte Rp 360 000 000 par an net de charges, vendue une fois sous bail de 20 ans pour Rp 3 200 000 000 et une fois sous bail de 30 ans pour Rp 4 400 000 000. Les deux prix sont notre illustration.

Même villa, deux durées de bail (exemple chiffré)

	BAIL DE 20 ANS	BAIL DE 30 ANS
Prix	Rp 3,2 Md	Rp 4,4 Md
Revenu net par an	Rp 360 M	Rp 360 M
Rendement net affiché	11,3 %	8,2 %
Revenu sur la durée du bail	Rp 7,2 Md	Rp 10,8 Md
Revenu moins prix	Rp 4,0 Md	Rp 6,4 Md

- ✓ Modélisez le revenu sur la durée restante du bail, pas comme un rendement perpétuel
- ✓ Comparez des baux de durées différentes sur le revenu moins le prix
- ✓ Ajoutez le prix de la prolongation au modèle si le contrat le fixe
- ✓ Sous 20 ans restants, demandez-vous si une rénovation s'amortit encore avant la fin du bail

Source : Rise Real Bali illustration: fixed net income, no rent growth, no value at expiry

Et si votre bail n'a pas de clause de prolongation ?

Ce n'est pas désespéré, mais le calendrier compte plus que tout, faute de clause dans le contrat.

D'abord, découvrez à qui appartient le terrain aujourd'hui. En 10 ou 15 ans, il a pu passer à des héritiers, être vendu, ou être détenu par un groupe familial ou un village coutumier (desa adat), chacun avec sa façon de décider.

Ensuite, ouvrez les discussions cinq à sept ans avant l'échéance, pas la dernière année. Plus vous êtes loin de la date limite, plus la conversation est sereine et plus le prix est bas. Enfin, signez tout accord devant un notaire (PPAT). Une promesse verbale de prolonger n'a aucune force juridique et ne lie pas les héritiers du propriétaire.

N'oubliez pas l'impôt. Le propriétaire du sol doit un impôt libératoire de 10 % sur le paiement de la prolongation, comme sur le bail initial (PP 34/2017). Précisez par écrit qui le supporte.

Source : Rise Real Bali deal practice, 2023–2026; PP 34/2017

06 / 06

Vous comparez des villas ? Lisez d'abord les conditions de prolongation

Regardez les conditions de prolongation avant le rendement. Nos annonces indiquent la durée de base et la prolongation éventuellement annoncée par le promoteur, et les pages des quartiers montrent comment tiennent les loyers selon l'emplacement. Pour le choix plus large entre un bail et un titre enregistré, lisez leasehold ou pleine propriété (freehold) à Bali.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Un bail à Bali se termine par le retour du terrain et de la villa au propriétaire, sauf clause contraire.
 - 02 Seule une clause écrite vous donne une prolongation. Vérifiez la formule de prix, le délai de préavis et la cession.
 - 03 La vente du terrain ou le décès de l'une des parties ne met pas fin au bail, mais n'ajoute pas d'années non plus.
 - 04 Jugez les baux courts sur le revenu total de la durée, pas sur le rendement affiché.
-

Questions fréquentes

Un leasehold à Bali est-il prolongé automatiquement ?

Non. Le droit indonésien ne prévoit aucune prolongation automatique. Le droit ne vient que du contrat, qui doit préciser la durée de la prolongation, le prix ou la formule de prix, et le délai de préavis.

Que devient la villa à la fin du bail ?

Par défaut, le bâtiment suit le terrain et revient au propriétaire du sol. Une indemnisation, ou le droit d'enlever le mobilier et les équipements, doit être inscrite dans le contrat.

Un leasehold peut-il être transmis par héritage ?

Oui, pour la durée restante. Selon le Code civil, un bail ne prend pas fin au décès de l'une des parties. Vérifiez que le contrat permet aussi au droit de prolongation de passer aux héritiers.

Combien coûte une prolongation ?

Ce que dit le contrat, car il n'existe pas de tarif standard. Sans formule fixée, attendez-vous à ce que le propriétaire demande un montant proche du loyer foncier en vigueur l'année de la négociation.

Que se passe-t-il si le propriétaire vend le terrain ?

Le bail en cours survit à la vente en vertu de l'article 1576 du Code civil, sauf si le contrat prévoit autre chose. Assurez-vous que la clause de prolongation lie aussi les ayants droit du propriétaire.

D'où viennent nos informations

La situation juridique découle du Code civil indonésien (articles 1575 et 1576) et du droit général du Hak Sewa, qui laisse au contrat la durée, le prix et la prolongation. La part des annonces mentionnant une prolongation est notre décompte des annonces de leasehold publiées avec une durée indiquée, septembre 2026. Le tableau de rendement est notre illustration : revenu net fixe, aucune hausse de loyer et aucune valeur à l'échéance. Le calendrier de négociation reflète notre pratique des transactions de 2023 à 2026. Ceci n'est pas un conseil juridique : un notaire (PPAT) doit examiner le contrat de votre bien.

- Code civil indonésien (KUHPerdara), articles 1548, 1575 et 1576 sur les contrats de bail
- Règlement gouvernemental n° 34 de 2017 sur l'impôt libératoire applicable à la location de terrains et de bâtiments
- Catalogue Rise Real Bali, durées de bail et prolongations annoncées par les promoteurs, septembre 2026
- Pratique de revue des contrats de Rise Real Bali, 2023-2026

Rise Real Bali est une agence immobilière à Bali. Nous écrivons à partir des transactions que nous traitons et de données publiques, et nous citons nos sources.

Par Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Avertissement

Ce document est fourni à titre d'information uniquement. Il ne constitue ni une offre, ni un conseil en investissement personnalisé, ni une promesse de revenus. Les rendements sont nos propres estimations, fondées sur les hypothèses indiquées dans le texte ; le résultat réel dépend du marché, de la gestion, de la saisonnalité et de l'évolution de la réglementation. Les prix, les plans et les conditions peuvent changer sans préavis et ne font partie d'aucun contrat. Avant de verser une réservation, faites vérifier les documents, la structure de propriété et la fiscalité par un avocat et un conseiller fiscal indonésiens. Les prix sont exprimés en roupies indonésiennes (IDR, Rp), conformément à la loi n° 7 de 2011 sur la monnaie et au règlement de Bank Indonesia n° 17/3/PBI/2015, article 11. Avertissement complet : <https://riserealbali.com/fr/mentions-legales/avertissement/>

Une question sur ce guide ?

Écrivez-nous sur WhatsApp : +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Ce guide en ligne : riserealbali.com/fr/guides/prolonger-leasehold-bali/