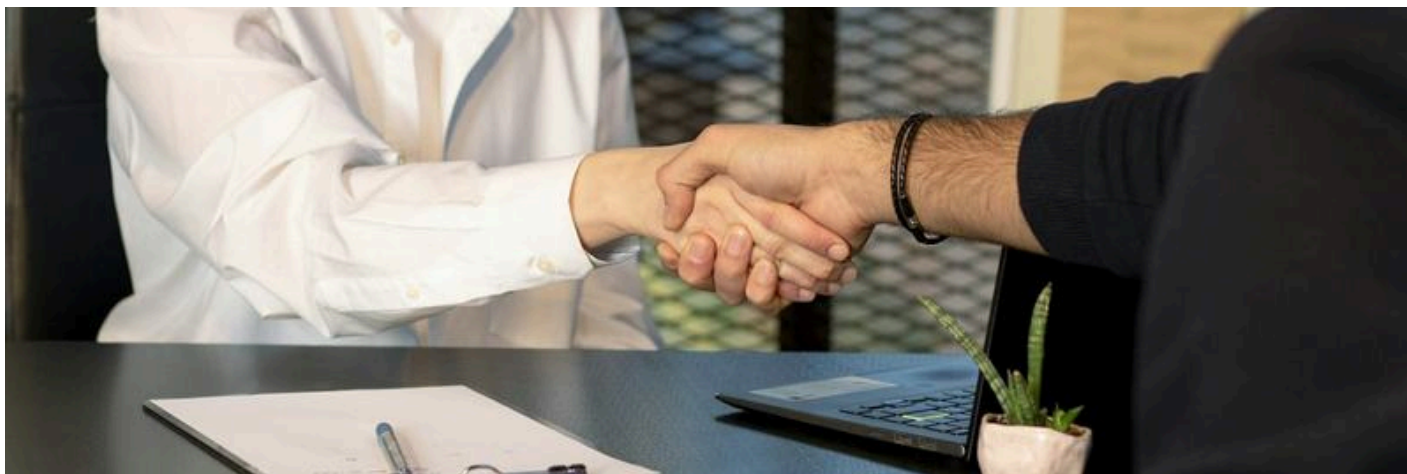




PROPRIÉTÉ ET FISCALITÉ · PROTÉGER LE BIEN

Assurer une villa à Bali : les garanties utiles, les tarifs et les lacunes

3 octobre 2026 · 11 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

Aucune loi n'oblige le propriétaire d'une villa en Indonésie à s'assurer, mais une simple police incendie laisse de côté les risques que Bali connaît vraiment : séisme, inondation, vacancier qui se blesse. Voici ce que couvre chaque niveau de garantie et ce que donnent les tarifs réglementés une fois additionnés.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/assurance-bien-immobilier-bali/>

EN BREF

L'assurance d'une villa à Bali commence par une police incendie : incendie, foudre, explosion, chute d'aéronef et fumée. Séisme, éruption, tsunami et inondation sont des extensions payantes. Pour un coût de reconstruction de Rp 2 Md à Badung, les tarifs réglementés situent la couverture incendie, inondation et séisme autour de Rp 4,2 à 4,5 M par an (notre estimation).

1,35 %	1,04 %	0,294–0,328 %	Rp 4,2–4,5 M
taux annuel séisme sur le capital assuré à Badung, Gianyar et Denpasar (zone 4)	la même garantie à Tabanan et dans les cinq autres régences de la zone 3	taux de base incendie pour une habitation, classe de construction 1 (OJK)	notre estimation : incendie, inondation et séisme pour une reconstruction de Rp 2 Md à Badung

DANS CE RAPPORT

01 Faut-il assurer une villa à Bali ?

02 Que couvre une police incendie de base en Indonésie ?

03 Combien coûte l'assurance d'une villa à Bali ?

04 Pourquoi la garantie séisme est celle à conserver

05 De quelles garanties une villa en location a-t-elle besoin en plus ?

06 Comment déclarer un sinistre ?

07 Six points à contrôler avant de signer la police

08 Ce que cela signifie pour les acheteurs

09 Questions fréquentes

10 D'où viennent nos informations

01 / 07

Faut-il assurer une villa à Bali ?

Non. Le droit indonésien n'impose pas à un propriétaire étranger d'assurer sa villa, et personne ne vérifie à l'achat. L'obligation vient des contrats : un prêteur hypothécaire, le règlement d'une résidence ou un bail peuvent chacun exiger une police. Les acheteurs étrangers ont rarement un prêt bancaire (voir le crédit immobilier pour les étrangers) ; la vraie question est donc ce que prévoit votre bail ou votre contrat de gestion.

Une règle, en revanche, s'impose bien à vous. La loi 40/2014 réserve aux assureurs locaux la couverture des biens situés en Indonésie, sauf si aucun d'eux ne peut souscrire le risque. Une police émise par un assureur étranger est difficile à faire valoir ici, et les banques la refusent. Demandez le numéro d'agrément OJK de l'assureur avant de payer : le régulateur financier publie un registre des sociétés agréées.

Source : Expatica, home insurance in Indonesia, August 12, 2026; Law 40/2014 on Insurance, as summarized by Mondaq, 2014; Global Investments, Bali property insurance guide, 2026

02 / 07

Que couvre une police incendie de base en Indonésie ?

Cinq périls : incendie, foudre, explosion, chute d'aéronef et fumée. C'est la rédaction standard de la police incendie, appelée PSKI, sur laquelle repose presque tout contrat habitation vendu ici. Les dégâts des eaux par rupture de canalisation, les inondations, les séismes et le vol restent en dehors.

Tout le reste s'ajoute sous forme d'extension, avec son propre prix. Deux comptent à Bali. La première couvre l'inondation et la tempête. La seconde est le bloc que les assureurs appellent EQVET (séisme, éruption volcanique et tsunami), que Maybank et Tokio Marine vendent tous deux en un seul pack. Chez Tokio Marine, la rédaction y ajoute l'incendie et l'explosion consécutifs à un séisme. Un guide de courtier indique que de nombreux contrats standard excluent l'éruption : lisez les conditions du contrat, pas la brochure.

Tarifs réglementés par niveau de garantie, en pour mille du capital assuré par an

GARANTIE	CE QU'ELLE AJOUTE	TAUX ANNUEL
Incendie (PSKI)	Incendie, foudre, explosion, chute d'aéronef, fumée	0,294–0,328 ‰
Inondation et tempête	Dégâts de tempête et d'inondation	0,45–0,55 ‰
Séisme, éruption, tsunami, zone 3	Tabanan, Buleleng, Karangasem, Klungkung, Bangli, Jembrana	1,04 ‰
Séisme, éruption, tsunami, zone 4	Badung, Gianyar, Denpasar	1,35 ‰

Source : OJK Circular 6/SEOJK.05/2017, Appendix I (dwelling fire rate) and Appendix III (zones and quake rates); Chubb Indonesia fire policy summary (flood range); Maybank and Tokio Marine earthquake product pages, 2026

03 / 07

Combien coûte l'assurance d'une villa à Bali ?

Comptez environ 0,2 % du coût de reconstruction par an pour l'incendie, l'inondation et le séisme réunis. Pour une villa de Rp 2 Md à Badung, cela donne Rp 4,2 à 4,5 M (notre estimation, d'après les taux OJK pour les habitations ci-dessus). La même villa à Tabanan voit sa ligne séisme passer de Rp 2,7 M à Rp 2,08 M.

Assurez le bâtiment, pas la parcelle. Le capital assuré correspond au coût d'une reconstruction : partez donc du coût de construction. Notre guide sur le coût de construction d'une villa chiffre les entreprises indonésiennes entre Rp 5,5 et 15 M par m² en 2026. Une villa de 200 m² revient alors entre Rp 1,1 et 3 Md. Assurer le prix d'achat, c'est payer une prime sur un terrain qu'aucun incendie ne peut brûler.

Les guides de courtiers citent 0,1 à 0,3 % de la valeur assurée, tout compris, ce qui encadre notre chiffre. Les assureurs ajoutent des frais de dossier et des droits de timbre : demandez le total, pas seulement le taux. Les tarifs datent d'avril 2017. Les organisations professionnelles ont demandé leur révision en 2025 ; en mars 2026, le régulateur indiquait poursuivre son évaluation, avec une consultation publique à venir. À chaque renouvellement, vérifiez quelle grille de tarifs s'applique.

Exemple chiffré : reconstruction à Rp 2 Md, Badung (zone 4)

GARANTIE	TAUX	PRIME ANNUELLE
Incendie	0,294–0,328 ‰	Rp 0,59–0,66 M
Inondation et tempête	0,45–0,55 ‰	Rp 0,90–1,10 M
Séisme, éruption, tsunami	1,35 ‰	Rp 2,70 M
Total		Rp 4,2–4,5 M

Source : OJK Circular 6/SEOJK.05/2017; Chubb Indonesia rate sheet; Bali Villa Realty, rental property insurance, updated February 26, 2026; Bisnis, January 17, 2025; Kontan, March 21, 2026;

Pourquoi la garantie séisme est celle à conserver

C'est le poste le plus lourd de la facture, et celui que les propriétaires suppriment en premier. Bali a enregistré 547 séismes en 2025, dont dix ont été ressentis par la population. Ces chiffres semblent rassurants. Le danger tient à la façon dont une maison est construite.

Un séisme de magnitude 4,8 près de Karangasem, le 16 octobre 2021, a fait trois morts (BMKG ; BNPB). Pour une secousse de cette taille, le bilan montre combien la qualité de construction compte. Demandez à tout constructeur quelle norme parasismique la villa respecte. La norme nationale en vigueur est la SNI 1726:2019, et la note de calcul d'un ingénieur au regard de cette norme doit figurer dans le même dossier que le permis de construire.

L'inondation vient en second. Les crues de septembre 2025 ont fait 18 morts sur l'île, Denpasar étant la plus touchée, et l'extension inondation coûte environ le tiers de la ligne séisme. Renoncer à l'une ou à l'autre pour économiser Rp 1 M par an est une fausse économie.

Source : BBMKG Wilayah III Denpasar via Metro TV and ANTARA, January 2026; BMKG analysis and BNPB report on the Karangasem earthquake, October 16, 2021; BNPB via Antara, September 2025; SNI 1726:2019

De quelles garanties une villa en location a-t-elle besoin en plus ?

Une villa que vous louez a besoin de trois garanties qu'une résidence occupée à titre personnel n'exige pas : la responsabilité civile, la perte de loyers et le contenu. La responsabilité civile joue quand un vacancier se blesse à la piscine ou dans l'escalier. La garantie perte de revenus verse une indemnité tant que les dégâts empêchent de louer la villa. La garantie contenu remplace le pack mobilier avec lequel la villa a été vendue.

Chiffrez la garantie perte de revenus à partir de vos propres chiffres. Un guide de courtier la situe entre 0,5 et 1,5 % des revenus locatifs assurés par an, et une formule d'assureur verse Rp 500 000 par jour, jusqu'à 90 jours, tant que la villa est inhabitable. Comparez les deux avec un mois réaliste, grâce à nos guides sur le taux d'occupation et les charges d'exploitation. Les propriétaires bailleurs ont aussi besoin de clauses claires sur la vacance : demandez ce que le contrat considère comme une villa vide.

Si un opérateur gère la villa, vérifiez qui assure le contenu et qui prend en charge la franchise. Le guide du contrat de gestion énumère ce que le contrat doit prévoir, et le guide de la licence de location traite du NIB.

Source : Global Investments, Bali property insurance guide, 2026; Bali Villa Realty, rental property insurance, 2026; Expatica, August 12, 2026

Comment déclarer un sinistre ?

Prévenez l'assureur ou le courtier le jour où les dégâts apparaissent, puis envoyez les détails par écrit. Les polices incendie indonésiennes standard les demandent sous sept jours calendaires, mais chaque assureur fixe son propre délai. Photographiez tout avant que quiconque ne répare ou ne déblaie. Un expert inspecte les lieux, chiffre la perte au regard du capital assuré et de la franchise, puis l'assureur accepte ou refuse la prise en charge.

Gardez le dossier du bâtiment à portée de main : plans, permis de construire (PBG), certificat de conformité (SLF), factures des entreprises et liste du mobilier. Ensemble, ces pièces montrent ce qui existait, que c'était autorisé et combien coûte une reconstruction. Les sinistres se traitent en bahasa indonésien : un courtier anglophone fait gagner des semaines. Notre guide PBG et SLF explique ces deux documents.

Source : Expatica, August 12, 2026; Global Investments, 2026

Six points à contrôler avant de signer la police

Relisez les conditions du contrat sur six points avant de signer. Premier point, le capital assuré, qui doit correspondre à un coût de reconstruction. Ensuite, vérifiez si la police énumère les périls couverts ou couvre tous les risques, quelle est la franchise par sinistre, et si le bloc séisme inclut l'éruption et le tsunami. Cherchez les clauses sur les toits de chaume et les villas vides : certains assureurs refusent le chaume purement et simplement, et un toit traditionnel en alang-alang peut réduire votre choix. Enfin, vérifiez l'agrément OJK de l'assureur.

L'assurance santé est un marché à part, traité dans santé et assurance à Bali. Pour le reste de ce que coûte la détention d'une villa, partez de nos annonces : chaque fiche indique l'avancement du chantier et le type de droit du bien à assurer.

Source : Global Investments, 2026; OJK; Rise Real Bali

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 L'assurance n'est pas obligatoire, mais prêteurs, baux et gestionnaires l'exigent souvent, et la couverture doit venir d'un assureur local agréé par l'OJK.
- 02 Assurez le coût de reconstruction, pas le prix d'achat : la terre ne brûle pas, et la prime suit le capital assuré.
- 03 Ajoutez séisme, éruption, tsunami et inondation à la police incendie. Pour une reconstruction de Rp 2 Md à Badung, l'ensemble coûte environ Rp 4,2 à 4,5 M par an.

Questions fréquentes

L'assurance d'une villa est-elle obligatoire à Bali ?

Aucune loi ne l'impose. Un prêteur hypothécaire, un bail ou le règlement de la résidence peuvent la rendre obligatoire : vérifiez d'abord ces contrats. Si vous vous assurez, la loi 40/2014 réserve les biens situés en Indonésie aux assureurs locaux, sauf si aucun ne peut souscrire le risque, et une police étrangère est difficile à faire valoir ici. Vérifiez que votre assureur détient un agrément OJK.

Combien coûte l'assurance d'une villa à Bali ?

Comptez environ 0,1 à 0,3 % du coût de reconstruction par an pour l'incendie, le séisme et l'inondation. Avec les tarifs réglementés de l'OJK, une reconstruction de Rp 2 Md à Badung coûte environ Rp 4,2 à 4,5 M (notre estimation). Les assureurs ajoutent des frais de dossier : demandez la prime totale, et chiffrez à part la responsabilité civile et la perte de revenus locatifs.

L'assurance habitation à Bali couvre-t-elle les séismes ?

Pas dans la police de base. Le séisme s'ajoute par extension, en général avec l'éruption volcanique et le tsunami. L'OJK fixe le taux par zone : 1,35 ‰ du capital assuré pour Badung, Gianyar et Denpasar, et 1,04 ‰ pour les six autres régences. Lisez les conditions pour les franchises et les exclusions.

Puis-je assurer ma villa de Bali auprès d'un assureur étranger ?

En pratique, non. La loi 40/2014 impose de placer les biens situés en Indonésie auprès d'assureurs locaux, sauf si aucun ne peut souscrire le risque, et les polices étrangères sont difficiles à faire valoir devant les tribunaux indonésiens. Les prêteurs les refusent aussi. Passez par un assureur agréé par l'OJK, de préférence via un courtier anglophone capable de gérer les sinistres en bahasa indonésien.

De quelles assurances une villa en location a-t-elle besoin ?

En plus de l'assurance du bâtiment : la responsabilité civile pour les blessures des vacanciers, la perte de revenus tant que la villa est inhabitable et la garantie du contenu pour le pack mobilier. Vérifiez comment la police définit une villa vacante et convenez avec votre gestionnaire de qui paie la franchise. Un guide de courtier chiffre la garantie perte de revenus à 0,5 à 1,5 % des revenus assurés.

D'où viennent nos informations

Les tarifs proviennent de la circulaire OJK 6/SEOJK.05/2017 (taux incendie pour les habitations en annexe I, répartition par zones et taux séisme en annexe III), recoupée avec la grille de taux séisme de Maybank et la brochure produit 2026 de Tokio Marine. La fourchette inondation vient de la grille tarifaire d'un seul assureur : prenez-la à titre indicatif. Les exemples de prime sont notre propre calcul sur ces taux, hors frais de dossier, et valent pour une habitation, pas pour une exploitation commerciale. Les guides de courtiers fournissent la fourchette tout compris, le prix de la garantie perte de revenus et les exclusions du chaume ; chacun reflète le marché de son courtier. L'OJK examinait encore les tarifs en mars 2026 : une nouvelle grille pourrait modifier tous les chiffres ci-dessus. Ce texte ne constitue pas un conseil en assurance. Demandez un devis écrit à un assureur agréé.

- Circulaire OJK 6/SEOJK.05/2017 sur les tarifs de primes de l'assurance des biens, annexes I et III (en vigueur depuis le 1er avril 2017)
- Loi 40/2014 sur l'assurance, règle de l'assureur local, telle que résumée par Mondaq
- Maybank et Tokio Marine, informations produit sur l'assurance séisme, 2026
- Expatica, assurance habitation en Indonésie, 12 août 2026
- Global Investments et Bali Villa Realty, guides sur l'assurance immobilière à Bali, 2026
- Statistiques sismiques du BBMKG de Denpasar, relayées par Metro TV, janvier 2026 ; analyse du BMKG et rapport du BNPB sur le séisme de Karangasem du 16 octobre 2021

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/assurance-bien-immobilier-bali/