



PROPRIÉTÉ · CONSEIL DE L'ACHETEUR

Faut-il un avocat immobilier à Bali ? Ce qu'il vérifie et ce qu'il facture

5 octobre 2026 · 13 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

À Bali, le notaire doit rester neutre entre l'acheteur et le vendeur. L'avocat que vous choisirez vous-même est le seul professionnel qui ne répond qu'à vous.

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

EN BREF

Aucune loi n'impose de prendre un avocat, mais un avocat immobilier à Bali est le seul professionnel de la transaction qui travaille pour vous seul. Un avocat indonésien (advokat) agréé contrôle le titre, le pouvoir de vendre du vendeur, le zonage, les permis et le contrat. Les barèmes publiés en 2026 situent un audit au forfait entre Rp 5 et 30 M. Le notaire, lui, doit rester neutre.

Rp 5–30 M

fourchette publiée du forfait d'un audit côté acheteur (deux guides de 2026)

1 à 3 semaines

délai habituel d'un audit (The Indonesian Lawyer, septembre 2026)

7

vérifications de base, du certificat aux limites du terrain

2 ans

de stage avant qu'un avocat indonésien soit habilité

DANS CE RAPPORT

01 Faut-il un avocat pour acheter un bien à Bali ?

02 Qui peut légalement exercer comme avocat immobilier en Indonésie ?

03 Qui fait quoi dans un achat à Bali ?

04 Que vérifie concrètement l'avocat de l'acheteur ?

05 Que cherche l'avocat dans un bail ou un contrat à Bali ?

06 Combien coûte un avocat immobilier à Bali ?

07 Comment éviter un conflit d'intérêts en choisissant un avocat à Bali ?

08 Quand engager l'avocat, et combien de temps dure l'audit ?

09 15 questions à poser avant de signer

10 Ce que cela signifie pour les acheteurs

11 Questions fréquentes

12 D'où viennent nos informations

01 / 09

Faut-il un avocat pour acheter un bien à Bali ?

Nous n'avons trouvé aucune règle qui impose d'en engager un. En revanche, la loi exige un acte de PPAT pour enregistrer la vente d'un droit sur un terrain, et elle impose aux notaires l'impartialité entre les parties. Ces deux officiers servent la transaction, aucun n'est votre avocat. Le guide du notaire et du PPAT détaille ce que chacun signe et facture.

Trois situations rendent un avocat presque indispensable. Un leasehold (bail de longue durée) est un contrat : le papier est le bien que vous achetez. Un achat par une PT PMA (société indonésienne à capitaux étrangers) crée en même temps une société et un droit foncier. Et pour une villa sur plan, vous payez avant qu'il y ait quoi que ce soit à visiter.

Source : PP 24/1997, Art. 37(1); Notary Law 2/2014, Art. 16(1)(a)

02 / 09

Qui peut légalement exercer comme avocat immobilier en Indonésie ?

Uniquement un avocat (advokat) au sens de la loi 18/2003. Celle-ci exige la nationalité indonésienne, un diplôme de droit, la réussite à l'examen du barreau et deux ans de stage dans un cabinet. Le candidat doit aussi avoir 25 ans et prêter serment devant une Haute Cour avant d'exercer.

Un avocat étranger ne peut pas faire ce travail. L'article 23 lui interdit de plaider, d'exercer le droit et d'ouvrir un cabinet. Un cabinet indonésien peut l'employer comme expert en droit étranger, avec l'accord du ministère et un permis de travail. Un avocat de votre pays d'origine peut donc expliquer la fiscalité de votre pays, mais pas le droit indonésien.

Vérifiez la personne, pas le nom du cabinet. Demandez la carte d'avocat, délivrée par le PERADI ou une autre organisation du barreau, ainsi que la preuve de la prestation de serment devant la Haute Cour. Le barreau lui-même est en mouvement. Depuis une lettre de la Cour suprême de 2015, les Hautes Cours reçoivent le serment d'avocats issus de plusieurs organisations, et une décision de la Cour constitutionnelle du 17 juin 2026 a laissé deux ans au législateur pour réécrire la loi, qui reste

en vigueur dans l'intervalle. La mention « consultant juridique » sur une carte de visite n'est pas une qualification d'avocat.

Source : Law 18/2003, Arts. 1, 3, 4, 23; Supreme Court letter 73/KMA/HK.01/IX/2015; Constitutional Court Decision 126/PUU-XXIV/2026

03 / 09

Qui fait quoi dans un achat à Bali ?

Cinq intervenants gravitent autour d'une transaction type, et ils ne répondent pas aux mêmes personnes. Un seul travaille pour vous seul.

Qui fait quoi dans un achat à Bali : agent immobilier, avocat, notaire, PPAT et bureau foncier

RÔLE	RÉPOND À	CE QU'ILS FONT	CE QU'ILS NE FONT PAS
Agent immobilier	Celui qui paie la commission (chez Rise Real Bali, le vendeur ou le promoteur)	Présente les biens, organise les visites, transmet les offres	Certifie le titre ou donne des avis juridiques
Avocat de l'acheteur	Vous seul	Vérifie les papiers, le pouvoir de vendre et le zonage, puis négocie le contrat	Signe les actes fonciers ou enregistre les droits
Notaire	La loi : neutre entre les deux parties	Rédige les baux, les procurations et les actes de société	Vous conseille sur les risques ou négocie pour vous
PPAT	Le ministère du foncier, qui le supervise en tant qu'officier public	Signe les actes qui modifient le registre foncier	Agit comme votre conseil
Bureau foncier (BPN)	L'État	Tient le registre, enregistre le transfert	Garantit le zonage, les permis ou le pouvoir de vente du vendeur

Source : Law 18/2003; Notary Law 2/2014; PP 24/2016

04 / 09

Que vérifie concrètement l'avocat de l'acheteur ?

Sept vérifications forment le socle, d'après le barème de septembre 2026 de The Indonesian Lawyer. L'avocat confirme auprès du bureau foncier que le certificat est authentique et que le vendeur en est bien le propriétaire actuel, puis lit le type de droit et sa date d'expiration. Viennent ensuite les hypothèques, les litiges et les droits d'héritiers. Le zonage, le permis de construire (PBG), le certificat de conformité (SLF), les impôts impayés et les limites de la parcelle complètent la liste. Notre checklist de due diligence détaille les recherches, et le guide du zonage explique comment lire un plan.

Les recherches ne font que la moitié du travail. Le reste consiste à juger si ce vendeur a le droit de vendre. Quand une société vend, l'avocat extrait sa fiche du registre AHU Online, avec ses actionnaires et ses dirigeants. L'article 102 de la loi sur les sociétés (40/2007) exige l'accord des actionnaires pour vendre ou nantir plus de 50 % de l'actif net : l'avocat réclame donc la résolution

correspondante. Quand le vendeur est une personne physique, l'avocat s'enquiert de sa situation matrimoniale, car un bien commun ne peut être cédé qu'avec l'accord des deux époux.

Interrogez-le aussi sur la forme du certificat. Le passage au certificat électronique est facultatif, mais une fois la parcelle convertie, le bureau foncier retire l'original papier.

Source : The Indonesian Lawyer, September 23, 2026; Law 40/2007, Art. 102; Mondaq, March 31, 2023; Law 1/1974, Art. 36(1); Permen ATR/BPN 3/2023

05 / 09

Que cherche l'avocat dans un bail ou un contrat à Bali ?

Commencez par la langue. L'article 31 de la loi sur la langue (24/2009) impose l'indonésien dans les contrats avec des parties indonésiennes et y ajoute une version dans la langue de la partie étrangère, ou en anglais, lorsqu'un étranger signe. Une décision de la Cour suprême de 2015 a confirmé la nullité d'un contrat de prêt rédigé uniquement en anglais. La circulaire 3/2023 de la Cour suprême a ensuite précisé que l'absence de texte indonésien n'annule un contrat qu'en cas de mauvaise foi démontrée, même si certains juristes contestent cette lecture. La voie sûre est un bail bilingue qui indique quel texte fait foi.

Viennent ensuite les clauses qui décident de ce que vous pouvez faire du bail. Prolongation : la formule de prix, la date de préavis, qui doit donner son accord. Cession : pouvez-vous vendre la durée restante, et le propriétaire du terrain doit-il y consentir. Changement de propriétaire du terrain : ce qui engage le nouveau propriétaire si le bailleur vend ou décède. Sortie : qui peut mettre fin au bail avant terme, et pour quel motif. Notre guide sur la prolongation d'un leasehold passe en revue six de ces clauses, et le glossaire définit la cession de bail.

Source : Law 24/2009, Art. 31; Supreme Court decision 601 K/Pdt/2015; Supreme Court Circular 3/2023; Hukumonline, January 10, 2024; Neginski, 2025

06 / 09

Combien coûte un avocat immobilier à Bali ?

Deux barèmes publiés en 2026 situent un audit au forfait entre Rp 5 et 20 M (Global Investments, 13 juin 2026) et entre Rp 8 et 30 M (The Indonesian Lawyer, 23 septembre 2026). Les dossiers complexes et les montages de société coûtent plus cher. Selon le second barème, les cabinets facturent aussi à l'heure. Nous n'avons trouvé aucun tarif horaire publié et n'en citons donc aucun.

Rapportée à une villa à Rp 3,5 Md, la fourchette combinée représente environ 0,1 à 0,9 % du prix (notre calcul). Les notaires et les PPAT facturent autrement : en pourcentage de la valeur de la transaction, en général 0,5 à 1 %, et la loi plafonne les deux.

Demandez ce que les honoraires laissent de côté. Les frais officiels, comme le contrôle du certificat au bureau foncier, les émoluments du notaire et du PPAT, les impôts et la traduction assermentée, sont en général hors forfait. Exigez une ventilation écrite qui les sépare. La loi

18/2003 laisse l'avocat et son client fixer les honoraires d'un commun accord : négociez donc le périmètre de la mission avant le tarif.

Comment se présentent d'ordinaire les honoraires d'un avocat à Bali

FORMULE	FONCTIONNEMENT	CHIFFRE PUBLIÉ
Forfait	Un seul prix pour l'audit et la relecture du contrat	Rp 5–20 M (juin 2026) ; Rp 8–30 M (septembre 2026)
À l'heure	Temps passé, facturé selon l'accord	Aucun tarif publié trouvé
Pourcentage du prix	Notaires et PPAT, plafonnés par la loi	0,5 à 1 % en général
Frais officiels	Refacturés au coût réel	Fixés par l'administration foncière, pas par l'avocat

Source : Global Investments, June 13, 2026; The Indonesian Lawyer, September 23, 2026; Law 18/2003, Art. 21; Expatika, August 18, 2026

07 / 09

Comment éviter un conflit d'intérêts en choisissant un avocat à Bali ?

Prenez le vôtre. Un avocat recommandé par le vendeur, le promoteur ou un agent immobilier rémunéré sur la commission du vendeur n'est pas forcément partial, mais vous n'avez aucun moyen de le savoir. Le code de déontologie des avocats oblige celui qui se retrouve à servir deux parties à se retirer entièrement dès que leurs intérêts s'opposent, ce qui est un mauvais moment pour l'apprendre. Rise Real Bali est rémunérée par le vendeur ou le promoteur, et ce conseil vaut donc aussi pour nous : choisissez vous-même l'avocat, et demandez qui paie qui.

Faites ensuite établir une lettre de mission. Elle doit préciser le périmètre, le rapport écrit et sa langue, le délai, les honoraires avec leurs exclusions et la personne qui règle les frais officiels. Elle doit aussi mentionner tout travail passé pour le vendeur, le propriétaire du terrain, le promoteur ou l'agent immobilier. La confidentialité relève déjà du devoir de l'avocat au titre de la loi sur les avocats et du code de déontologie, et elle survit à la mission. Si vous ne pouvez pas assister à la signature, limitez toute procuration à un seul bien, un seul acte et une date d'expiration.

Source : Advocates' Code of Ethics (2002), Arts. 4(h) and 4(j); Law 18/2003, Art. 19

08 / 09

Quand engager l'avocat, et combien de temps dure l'audit ?

Avant l'acompte. L'audit prend une à trois semaines selon The Indonesian Lawyer, et la checklist 2026 d'InvestLand Bali compte deux à trois semaines pour un dossier simple et quatre à six pour un dossier complexe. Une réservation qui bloque le bien pendant deux semaines est trop courte pour un dossier complexe. Inscrivez la durée de l'audit dans le contrat de réservation, avec les motifs de remboursement. Le guide pas à pas de l'achat montre où se place cette étape.

Vous constituez votre sélection ? Parcourez les biens ou partez des quartiers, puis apportez les questions ci-dessous au premier échange avec votre avocat.

Source : The Indonesian Lawyer, September 23, 2026; InvestLand Bali, Due Diligence Bali Property 2026

09 / 09

15 questions à poser avant de signer

Demandez les réponses par écrit et voyez dans une réponse vague un signal d'alerte. Les cinq premières questions testent l'avocat. Les dix autres testent la transaction.

- ✓ Êtes-vous un advokat assermenté, et puis-je voir votre carte d'avocat et la preuve de votre serment devant la Haute Cour ?
- ✓ Avez-vous déjà travaillé pour le vendeur, le promoteur, le propriétaire du terrain ou l'agent immobilier ?
- ✓ Que couvrent vos honoraires, et quels frais officiels s'y ajoutent ?
- ✓ Qui fait le travail, et quand recevrai-je un rapport écrit en anglais, avec les modifications du contrat signalées ?
- ✓ Qu'est-ce qui sort du périmètre, par exemple l'estimation de la valeur ?
- ✓ Le certificat est-il papier ou électronique, et qui en est aujourd'hui le titulaire enregistré ?
- ✓ Si une société vend, où sont la résolution des actionnaires et le pouvoir du signataire d'engager la société ?
- ✓ Si c'est une personne qui vend, un conjoint ou un héritier détient-il des droits sur le bien ?
- ✓ Que permet le plan de zonage sur cette parcelle ? Où est la confirmation écrite ?
- ✓ Le PBG et le SLF sont-ils en main, et la construction y est-elle conforme ?
- ✓ Le contrat est-il en indonésien et en anglais, et quel texte fait foi en cas de divergence ?
- ✓ Quels sont le prix de la prolongation, la date de préavis et les conditions de consentement ?
- ✓ Puis-je vendre ou céder la durée restante, et le propriétaire du terrain doit-il donner son accord ?
- ✓ Que deviennent mes droits si le propriétaire vend le terrain ou décède ?
- ✓ Où est conservé mon acompte ? Que doit-il se passer avant chaque versement ?

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Aucune loi n'impose de prendre un avocat, mais notaires et PPAT doivent rester neutres. Seul votre propre avocat travaille pour vous.
-
- 02 Seul un avocat indonésien peut donner un avis en droit indonésien. Demandez la carte d'avocat et la preuve du serment devant la Haute Cour.
-
- 03 Les forfaits publiés en 2026 vont de Rp 5 à 30 M, soit environ 0,1 à 0,9 % d'une villa à Rp 3,5 Md. Demandez ce que les honoraires laissent de côté.
-

- 04 Engagez l'avocat avant l'acompte et inscrivez dans le contrat de réservation un délai d'audit d'une à trois semaines.
-

Questions fréquentes

Ai-je besoin d'un avocat pour acheter un bien à Bali ?

Nous n'avons trouvé aucune règle qui l'impose. La loi exige en revanche un acte de PPAT pour enregistrer la vente d'un droit sur un terrain, et elle impose la neutralité aux notaires. L'avocat est le seul professionnel qui travaille pour vous seul. Prenez-en un pour tout leasehold, tout achat par une PT PMA et tout contrat sur plan.

Que fait un avocat immobilier à Bali ?

L'avocat de l'acheteur vérifie le certificat auprès du bureau foncier, s'assure que le vendeur peut légalement vendre, lit le zonage et les permis de construire, et relit le contrat. Vous recevez un rapport écrit et un projet de contrat annoté. Les prix publiés pour ce travail sont en général des forfaits, pas des tarifs horaires.

Un avocat étranger peut-il traiter mon achat à Bali ?

Uniquement sur le droit étranger. L'article 23 de la loi 18/2003 interdit aux avocats étrangers d'exercer en Indonésie, de plaider et d'ouvrir un cabinet. Un cabinet indonésien peut en employer un comme expert en droit étranger, avec l'accord du ministère. Un conseil en droit indonésien doit venir d'un avocat indonésien.

Quels honoraires pour un avocat immobilier à Bali ?

Deux barèmes datés de 2026 citent des forfaits de Rp 5 à 20 M (juin) et de Rp 8 à 30 M (septembre) pour un audit de due diligence et une relecture du contrat. La facturation à l'heure existe, mais nous n'avons trouvé aucun tarif publié. Les frais officiels, les émoluments du notaire et du PPAT, les impôts et la traduction s'y ajoutent en général.

Quelle loi régit les achats immobiliers à Bali ?

Le droit national indonésien s'applique sur toute l'île. La loi agraire de base (5/1960) définit les droits fonciers, le PP 24/1997 encadre l'enregistrement et les actes de PPAT, et le PP 16/2021 couvre les autorisations de construire. Les règlements provinciaux de Bali ajoutent des règles de zonage. L'avocat lit l'ensemble avec votre contrat.

D'où viennent nos informations

Les textes de loi proviennent de la loi 18/2003, de la loi 2/2014, du PP 24/1997, de la loi 24/2009, de la loi 40/2007 et de la loi 1/1974, chacun recoupé avec une seconde source. Les deux fourchettes d'honoraires viennent de barèmes datés de 2026 qui ne concordent pas : nous montrons les deux, et nous n'avons trouvé aucun tarif horaire publié. La part du prix d'une villa est notre propre calcul. Certains juristes contestent la lecture de la Cour suprême en 2023 sur la langue des contrats, et les sources divergent sur les certificats papier après conversion : nous décrivons donc les vérifications, pas une règle. Nous ne notons aucun cabinet. Ce texte ne constitue pas un conseil juridique.

- Loi n° 18 de 2003 sur les avocats, articles 1, 3, 4, 19, 21, 23 et 31
- Décision de la Cour constitutionnelle 126/PUU-XXIV/2026, 17 juin 2026
- Loi sur les notaires 2/2014 (modifiant la loi 30/2004), article 16(1)(a)
- PP 24/1997 sur l'enregistrement foncier, article 37(1)
- Loi n° 24 de 2009 sur la langue, article 31 ; circulaire de la Cour suprême 3/2023
- The Indonesian Lawyer, Property Legal Assistance in Indonesia: Costs, Steps, Risks 2026, 23 septembre 2026
- Global Investments, détail complet des frais d'achat à Bali, 13 juin 2026
- Code de déontologie des avocats indonésiens, 2002, articles 4(h) et 4(j)

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/avocat-immobilier-bali/