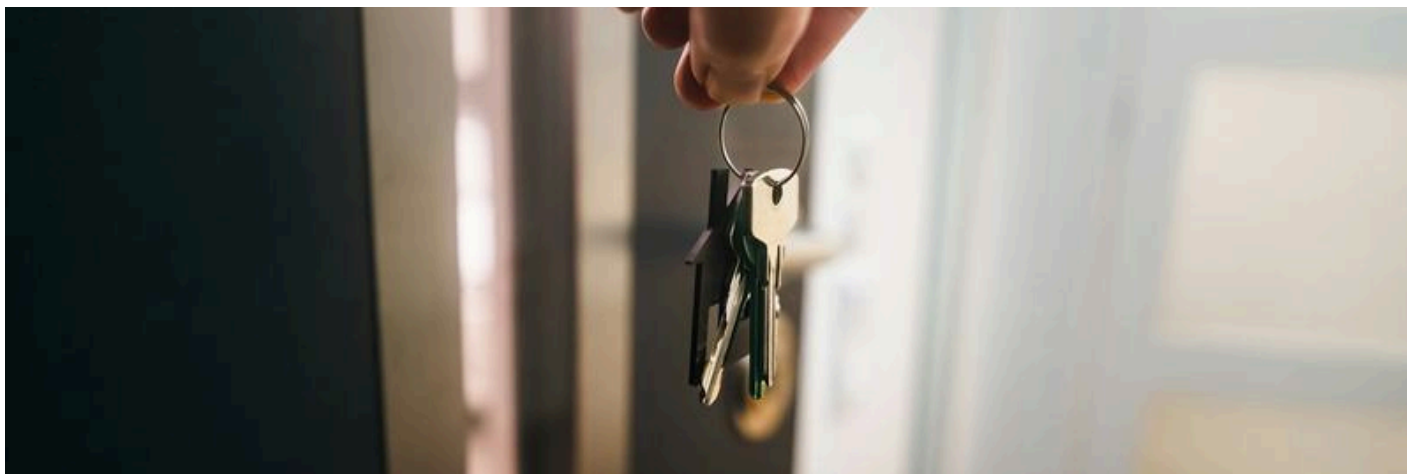




AGENTS IMMOBILIERS · CE QU'IL FAUT VÉRIFIER

Agent immobilier à Bali : ce que la loi exige et ce qu'il facture

5 octobre 2026 · 12 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

N'importe qui peut se dire agent immobilier à Bali, mais les règles sur qui peut exercer ce métier se sont durcies en octobre 2025. Voici ce que détient une agence en règle, ce qu'elle vous coûte et où doit aller votre argent.

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

EN BREF

Un agent immobilier en règle à Bali travaille pour une société titulaire d'un NIB au code d'activité de courtage, avec des courtiers certifiés par le BNSP. Le règlement du ministère du Commerce 33/2025 fixe une commission de 2 à 5 % sur les ventes et de 5 à 8 % sur les locations, et impose un contrat écrit. Vos paiements vont sur un compte de notaire ou de promoteur, jamais sur le compte personnel d'un agent.

2–5 %

fourchette de commission sur les ventes selon le règlement du Commerce 33/2025

Oct. 2026

début des contrôles contre les courtiers sans certificat

**env. 110
sur 200**

agences de Bali inscrites à l'AREBI, novembre 2025

26 %

sur 216 agences contrôlées respectaient pleinement les règles, 2021–2024

DANS CE RAPPORT

01 Qui a le droit d'exercer comme agent immobilier à Bali ?

02 Comment vérifier un agent immobilier à Bali ?

03 Quelle commission prend un agent immobilier à Bali ?

04 Où doit aller votre argent quand vous achetez par un agent ?

05 L'adhésion à l'AREBI prouve-t-elle qu'un agent est fiable ?

06 Qu'est-ce qui fait la meilleure agence immobilière à Bali ?

07 Comment travaille Rise Real Bali ?

08 Ce que cela signifie pour les acheteurs

09 Questions fréquentes

10 D'où viennent nos informations

01 / 07

Qui a le droit d'exercer comme agent immobilier à Bali ?

Une agence légale est une société enregistrée, titulaire d'une licence d'activité (NIB) au code d'activité de courtage, dont les courtiers détiennent un certificat national de compétence. Le règlement du ministère du Commerce 33/2025 fixe ces règles. Il est entré en vigueur début octobre 2025 et a abrogé le règlement de 2017 qui encadrait jusque-là les courtiers immobiliers.

Deux autres changements comptent. Avec le règlement gouvernemental 28/2025, le courtage est passé d'un risque faible à un risque moyen-élevé : une société doit donc détenir un certificat standard en plus de son NIB. Et l'édition 2025 de la liste des codes d'activité KBLI a scindé l'ancien code de courtage 68200 en quatre. Le courtage pur relève désormais du 68210.

Les courtiers doivent détenir un certificat de compétence du BNSP, l'agence nationale de certification professionnelle. Chaque client reçoit un contrat écrit. La société affiche sa licence sur son site web et remet un rapport annuel au ministère du Commerce.

JUIN 2025

Règlement 28/2025

Le courtage (KBLI 68200) passe d'un risque faible à un risque moyen-élevé. Les sociétés ont besoin d'un NIB et d'un certificat standard.

OCTOBRE 2025

Règlement du Commerce 33/2025

Les nouvelles règles pour les courtiers entrent en vigueur et le règlement de 2017 est abrogé. La fourchette de commission reste de 2 à 5 % pour les ventes et de 5 à 8 % pour les locations.

18 DÉCEMBRE 2025

KBLI 2025

Le code 68200 est scindé en quatre, et le courtage devient 68210. Les sociétés avaient jusqu'au 18 juin 2026 pour mettre à jour leur NIB.

Fin du délai de grâce

Des responsables du ministère du Commerce ont indiqué que les contrôles démarrent ce mois-ci, la première mesure étant un avertissement écrit.

Source : Trade Regulation 33/2025 (BPK registry, Article 17); Government Regulation 28/2025; BPS Regulation 7/2025; Bisnis.com, November 19, 2025; RRI Denpasar, July 28, 2025; AFU, July 18, 2026

02 / 07

Comment vérifier un agent immobilier à Bali ?

Faites huit vérifications avant de payer quoi que ce soit. Le tour complet prend environ une heure et ne coûte rien. Assurez-vous que le nom de la société est identique sur tous les documents : même une lettre d'écart est une raison de s'arrêter.

Les deux premières reposent sur les mêmes registres que ceux de notre guide comment vérifier un promoteur à Bali. Pour un agent, les points supplémentaires sont le code d'activité et le certificat du courtier. L'AHU est le registre des personnes morales, et l'OSS est le système public de licences.

Huit vérifications sur une agence de Bali

VÉRIFICATION	OÙ REGARDER	CE QUE VOUS DEVEZ VOIR
Société	AHU Online (ahu.go.id)	Une PT au nom identique à celui du contrat, avec des dirigeants et des statuts qui mentionnent l'intermédiation immobilière
Licence	OSS (oss.go.id), recherche par le NIB à 13 chiffres	Un NIB actif sous le code 68200 ou 68210, plus le certificat standard
Numéro fiscal	Contrat et facture de commission	Le NPWP de la société imprimé sur les deux
Courtier	Le certificat du BNSP	Un numéro de certificat et l'organisme qui l'a délivré
Association	Antenne de l'AREBI à Bali	Un numéro d'adhérent. La loi n'en exige pas
Contrat	Avant tout paiement	Écrit, avec la commission en pourcentage, le payeur et la durée
Bureau	Adresse inscrite à l'AHU et à l'OSS	Une vraie adresse où quelqu'un vous reçoit
Coordonnées de paiement	Dans le contrat signé	Un compte de notaire ou de promoteur, pas le compte personnel d'un agent

Source : AHU Online; OSS NIB search, Kontrak Hukum, July 9, 2026; Trade Regulation 33/2025; Villa Bali Sale, April 22, 2026

Quelle commission prend un agent immobilier à Bali ?

Le règlement du Commerce 33/2025 fixe une fourchette de 2 à 5 % du prix pour les ventes et de 5 à 8 % pour les locations. La règle de 2017 retenait la même fourchette, selon l'explication publiée par Hukumonline en 2021. En pratique, les ventes à Bali se situent en général entre 3 et 5 %.

Qui paie dépend du contrat, pas de la loi. Le règlement désigne l'utilisateur du service, c'est-à-dire celui qui signe le contrat de l'agent. Sur la plupart des ventes à Bali, c'est le vendeur ou le promoteur, et la commission est déjà comprise dans le prix demandé. Si un agent veut vous facturer une commission en plus, exigez un montant écrit.

Une agence peut reverser jusqu'à 70 % de la commission à un employé certifié. Le reste revient à la société. Pour le même calcul côté vendeur, voyez ce qu'un vendeur encaisse réellement à Bali.

Commission sur un bien à Rp 5 Md, notre calcul à partir de la fourchette légale

TAUX	MONTANT	REMARQUE
2 %, bas de la fourchette des ventes	Rp 100 M	Plancher de la fourchette légale
3 %, bas de la pratique à Bali	Rp 150 M	Bas du couloir habituel
5 %, haut de la fourchette des ventes	Rp 250 M	Plafond prévu par le règlement
70 % de part employé sur une commission de 5 %	Rp 175 M	Maximum qu'une agence peut verser à un employé certifié

La commission du vendeur est comprise dans le prix, ce n'est pas un supplément. Demandez qui paie, et obtenez la réponse par écrit.

Source : Bisnis.com, November 19, 2025; SIP Law Firm; Hukumonline, April 29, 2021; Global Investments, June 13, 2026; our calculation on an illustrative Rp 5 billion price

Où doit aller votre argent quand vous achetez par un agent ?

Votre argent va à un notaire ou au promoteur, jamais à l'agent. L'agent perçoit une commission, rien d'autre. Ne prenez les coordonnées bancaires que dans le contrat signé, et comparez le nom de la société avec l'AHU.

Un acompte de réservation reste normalement chez le notaire, qui le conserve jusqu'à la clôture de la vérification des documents. Les taxes vont à l'État par l'intermédiaire du notaire ou de l'officier des actes fonciers (PPAT). Pour le détail du mécanisme, lisez nos guides sur le notaire et le PPAT et sur les erreurs courantes à l'achat.

Où va chaque paiement sur un achat à Rp 5 Md

PAIEMENT	MONTANT	DESTINATAIRE
Frais de réservation, 1 à 5 %	Rp 50–250 M	Compte désigné dans le MOU (protocole d'accord), pas celui de l'agent
Acompte de réservation, environ 10 %	Rp 500 M	Compte du notaire désigné dans le MOU
Paielements prévus au contrat	Solde selon l'échéancier	Promoteur ou vendeur, conforme au contrat et à l'AHU
Taxes et frais	BPHTB de l'acheteur jusqu'à 5 %, impôt du vendeur 2,5 %	L'État, par l'intermédiaire du notaire ou du PPAT
Commission de l'agent	Rp 100–250 M	L'agence, payée par celui qui a signé son contrat

Des coordonnées bancaires reçues par message et différentes de celles du contrat méritent un appel à votre notaire avant tout virement.

Source : Trade Regulation 33/2025; Excel Bali, September 5, 2026; Government Regulation 34/2016; Law 1/2022; Villa Bali Sale, April 22, 2026

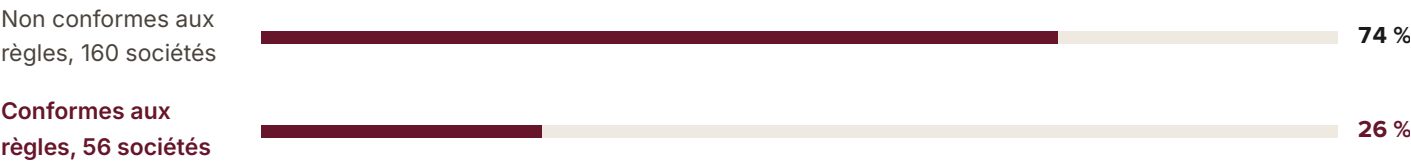
05 / 07

L'adhésion à l'AREBI prouve-t-elle qu'un agent est fiable ?

C'est un bon signe, mais ce n'est pas une licence. L'AREBI est l'association indonésienne des courtiers immobiliers, et ses membres suivent un code de déontologie. La loi exige un NIB et des courtiers certifiés, pas une adhésion.

L'antenne de Bali estime à environ 200 le nombre d'agences sur l'île, dont à peu près 110 sont inscrites à l'association. Elle compte plus de 3 000 agents, dont beaucoup ne sont pas certifiés. À l'échelle nationale, le ministère du Commerce a contrôlé 216 sociétés de courtage entre 2021 et 2024. Cinquante-six respectaient les règles.

Contrôles du ministère du Commerce sur 216 sociétés de courtage, 2021–2024



Chiffres du ministère rapportés par RRI Denpasar, 28 juillet 2025. Un échantillon national, pas seulement Bali.

Source : NusaBali, November 14, 2025; RRI Denpasar, July 28, 2025; Bisnis.com, November 24, 2021

Qu'est-ce qui fait la meilleure agence immobilière à Bali ?

Il n'existe aucun classement officiel : « meilleure » se ramène donc à cinq points vérifiables : le statut légal, les intérêts que l'agence sert, sa façon de contrôler un bien, sa transparence sur l'argent et un historique qu'elle peut documenter. Toute liste de « meilleures agences » relève de l'opinion ou du marketing, y compris la nôtre.

Posez les questions ci-dessous par écrit. Un bon agent répond sans hésiter, et ses réponses correspondent à ce que montrent les registres. Passez ensuite le bien lui-même au crible de notre checklist de due diligence.

Comportements qui doivent alerter

- demande de l'argent sur un compte personnel, ou sur tout compte absent du contrat
- refuse de donner le nom de la société ou le NIB
- agite une échéance « dernier lot » avant que vous ayez eu le temps de lire le contrat
- promet un seul chiffre de rendement, sans détail des coûts
- propose d'enregistrer le terrain au nom d'une personne locale, sans aucune base juridique

Comportements normaux

- donne le nom de la société et le NIB dès la première réponse
- envoie d'abord le contrat
- communique d'emblée les coordonnées bancaires du notaire ou du promoteur, identiques à celles du contrat
- indique par écrit la commission et qui la paie

- ✓ Avec quelle société est-ce que je contracte, et quel est son NIB ?
- ✓ Quel code d'activité figure sur le NIB ?
- ✓ Qui, dans votre équipe, détient un certificat BNSP, et quel en est le numéro ?
- ✓ Qui signe pour l'agence, et qui gère mon dossier au quotidien ?
- ✓ Quelle est la commission ?
- ✓ Sur le compte de qui vont mes paiements, et où est-ce écrit ?
- ✓ Qui vérifie les documents du bien : vous, ou un avocat indépendant ?

Source : Villa Bali Sale, April 22, 2026; Bisnis.com, November 19, 2025

Comment travaille Rise Real Bali ?

Rise Real Bali exerce comme agence depuis 2023, et notre équipe connaît l'île depuis 2010. Le prix de chaque annonce est celui du promoteur ou du vendeur. Ce sont eux qui paient notre commission : l'acheteur ne paie rien.

Vérifiez-nous sur les huit mêmes points. Parcourez ensuite les biens que nous proposons, ou lisez toute la démarche dans notre guide d'achat.

Toute agence, la nôtre comprise, doit passer ces vérifications avant votre premier paiement.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Faites huit vérifications avant le premier paiement : AHU, OSS, numéro fiscal, certificat du courtier, AREBI, contrat, bureau et coordonnées de paiement.
- 02 La fourchette légale de commission est de 2 à 5 % sur les ventes. Pour un bien à Rp 5 Md, cela représente Rp 100 à 250 M, payés par celui qui a signé le contrat de l'agent.
- 03 L'argent du bien va sur un compte de notaire ou de promoteur désigné dans le contrat. Le compte personnel d'un agent est un feu rouge.
- 04 Le ministère du Commerce commence à appliquer la règle du certificat en octobre 2026 : demandez le numéro de certificat de votre courtier avant de signer.

Questions fréquentes

Un agent immobilier à Bali a-t-il besoin d'une licence ?

Oui. La société doit détenir un NIB au code d'activité de courtage, 68200 ou 68210 selon la liste de 2025, plus un certificat standard, depuis que le règlement 28/2025 a relevé le niveau de risque. Les courtiers à titre individuel doivent détenir un certificat de compétence du BNSP. Le ministère du Commerce commence les contrôles en octobre 2026, d'abord par des avertissements écrits.

Quelle commission prennent les agents immobiliers à Bali ?

La fourchette légale du règlement du Commerce 33/2025 est de 2 à 5 % du prix pour les ventes et de 5 à 8 % pour les locations. Les ventes à Bali se situent couramment entre 3 et 5 %. Celui qui signe le contrat de l'agent paie, en général le vendeur ou le promoteur : la commission est donc déjà comprise dans le prix affiché.

Comment vérifier une agence immobilière de Bali en ligne ?

Demandez la raison sociale et le NIB de la société. Cherchez la société dans le registre AHU tenu par le ministère du Droit, et la licence dans le système OSS. Le nom, l'adresse et le code de courtage doivent concorder. Lisez ensuite le contrat : la même société, une commission chiffrée, et des paiements dirigés vers un compte de notaire ou de promoteur.

Qu'est-ce que l'AREBI, et faut-il un agent qui en est membre ?

L'AREBI est l'association indonésienne des courtiers immobiliers, avec un code de déontologie et une antenne à Bali. L'adhésion n'est pas une obligation légale et ne remplace ni un NIB ni des courtiers certifiés. L'antenne indique qu'environ 110 des 200 agences de l'île en sont membres inscrits.

Peut-on verser un acompte à un agent à Bali sans risque ?

Non. Un acompte va sur le compte du notaire ou du promoteur inscrit dans le contrat signé. L'agent touche une commission et ne doit pas détenir l'argent de votre achat. Le règlement 33/2025 impose aussi aux courtiers de régler les paiements par le système de paiement national. Un compte personnel est une raison de s'arrêter.

D'où viennent nos informations

Le cadre juridique provient de la notice du règlement du Commerce 33/2025 dans le registre du BPK et de synthèses parues dans Bisnis.com, RRI Denpasar et SIP Law Firm. Nous n'avons pas ouvert l'annexe complète sur les normes des agences : les détails reposent donc sur ces synthèses. Les sources divergent d'un jour sur les dates du règlement : le BPK indique le 3 octobre (signature) et le 5 octobre 2025 (entrée en vigueur), alors que Hukumonline donne un jour plus tôt. Nous écrivons donc « début octobre 2025 ». Trois médias confirment la fourchette de 2 à 5 % et de 5 à 8 % ainsi que la part de 70 %. Les chiffres d'agences pour Bali sont l'estimation de l'AREBI Bali, et le contrôle des 216 sociétés est le chiffre du ministère du Commerce rapporté par RRI. Le tableau des commissions est notre calcul sur un prix illustratif de Rp 5 Md. Ce guide ne constitue pas un conseil juridique : ce sont les registres, AHU et OSS, qui confirment le statut d'une agence.

- Règlement du Commerce 33/2025 (registre du BPK) : signé le 3 octobre 2025, en vigueur le 5 octobre 2025 ; l'article 17 abroge le règlement 51/2017 sur les sociétés de courtage immobilier
- Règlement gouvernemental 28/2025 (licences fondées sur le risque) : le code de courtage 68200 passe en risque moyen-élevé, selon RRI Denpasar, 28 juillet 2025
- Règlement du BPS 7/2025 (KBLI 2025), signé le 17 décembre 2025, en vigueur le 18 décembre 2025, avec une transition de six mois ; le code 68210 couvre l'intermédiation immobilière
- Bisnis.com, « Perubahan Regulasi Perkuat Kualitas Broker Properti », 19 novembre 2025, et « Implementasi Permendag 33/2025 », 4 décembre 2025 : conditions requises des courtiers, fourchette de commission, part de 70 %
- NusaBali, 14 novembre 2025 : effectifs d'agences et d'agents de l'AREBI Bali
- RRI Denpasar, « Regulasi Jadi Cara Adang Broker Properti Bodong », 28 juillet 2025 : contrôle de 216 sociétés par le ministère du Commerce, 2021–2024
- AFU, 18 juillet 2026, et Bisnis.com, 19 mai 2026 : délai de grâce jusqu'en octobre 2026, puis contrôles
- Hukumonline, « Intip ini besaran komisi makelar properti », 29 avril 2021 : fourchette de commission

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 indonésien. 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/agent-immobilier-bali/