



RENDEMENT • GESTION

Gestion locative d'une villa à Bali : comment choisir sa société de gestion, le contrat, les rapports et les signaux d'alerte

8 octobre 2026 · 13 min de lecture · Rendements

Le choix de la société de gestion décide de la part du loyer qui vous parvient et de ce que vous en saurez. Voici ce qu'il faut vérifier avant de signer, ce que doivent dire le contrat et le relevé mensuel, et les signaux d'alerte à prendre au sérieux.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/gestion-locative-villa-bali/>

EN BREF

Pour choisir une société de gestion de villa à Bali, vérifiez cinq points avant de signer : un NIB consultable sur le portail OSS, des références de propriétaires, un relevé mensuel type, un contrat écrit à assiette de commission claire et une clause de sortie. Les commissions publiées vont de 10 à 30 % du chiffre d'affaires (2026).

10–30 %

fourchette de commission dans les guides de 2026

15,5 %

frais Airbnb côté hôte seul pour les hôtes connectés par logiciel, depuis octobre 2025

30–90 jours

préavis habituel pour mettre fin à un contrat de gestion

Environ 1 600

exploitants signalés comme sans licence sur les plateformes de réservation par le ministère du Tourisme, juin 2026

DANS CE RAPPORT

01 Que fait vraiment une société de gestion de villa à Bali ?

02 Comment choisir un gestionnaire de villa à Bali ?

03 Le gestionnaire a-t-il besoin d'une licence, et au nom de qui est l'annonce ?

04 Que doit contenir un contrat de gestion de villa ?

05 Quelle langue et quel droit pour le contrat ?

06 Que doit montrer le relevé mensuel du propriétaire ?

07 Quels sont les signaux d'alerte quand on compare des gestionnaires ?

08 Comment changer de gestionnaire sans perdre vos avis ?

09 Ce que cela signifie pour les acheteurs

10 Questions fréquentes

11 D'où viennent nos informations

01 / 08

Que fait vraiment une société de gestion de villa à Bali ?

Le gestionnaire conduit l'activité locative à votre place. Il publie la villa, fixe les tarifs par nuit, répond aux voyageurs, organise le ménage et les réparations, puis vous verse le net. C'est le socle de tous les contrats. Salaires du personnel, charges et réparations s'ajoutent en général à la commission.

Le périmètre varie plus que le pourcentage. Certaines sociétés ne vendent que le marketing et la tarification et vous laissent le personnel. D'autres gèrent tout, jusqu'à la piscine et au jardin. Un comparatif d'exploitants de septembre 2026 note que les propositions couvrent souvent des services différents : deux devis peuvent ne pas être comparables du tout.

Décidez du service dont vous avez besoin avant de demander des devis. Si vous vivez à l'étranger, vous voudrez presque toujours une gestion complète. Notre guide des frais de gestion détaille les pourcentages. Le présent guide traite du choix.

Source : Comparatif d'exploitants de villas à Bali, septembre 2026 ; pratique de Rise Real Bali, 2023–2026

02 / 08

Comment choisir un gestionnaire de villa à Bali ?

Vérifiez sept points et demandez une preuve pour chacun. Le guide de juin 2026 d'une agence décrit un marché de la gestion sans organisme de licence propre ni protection des fonds des clients : votre propre contrôle est le seul filtre.

Demandez des résultats pour des villas comme la vôtre : même quartier, même nombre de chambres, même tarif par nuit, même date d'ouverture. Un gestionnaire qui cite une moyenne de toute l'île n'a pas répondu. Comparez ce qu'on vous montre avec le taux d'occupation par quartier de notre guide de l'occupation.

Ce qu'il faut vérifier, et comment

POINT À VÉRIFIER	CE QUE L'ON ATTEND	COMMENT LE VÉRIFIER
Immatriculation de la société	Une PT indonésienne avec son propre NIB	Demandez le NIB et cherchez-le sur le portail OSS
Portefeuille	Plus de 50 villas dans votre quartier suggère des méthodes rodées, moins de 10 peut en manquer	Demandez le nombre de villas dans votre quartier
Historique	Un récit clair de 2020–2022, quand le tourisme s'est arrêté	Demandez ce qu'il est advenu des versements
Avis des voyageurs	Des notes régulièrement supérieures à 4,5 sur Airbnb et Booking.com sur les séjours récents	Lisez les avis récents de trois villas gérées
Références de propriétaires	Des propriétaires actuels qui acceptent de parler	Appelez-en deux et interrogez-les sur les retards de versement
Reporting	Un relevé mensuel avec les justificatifs	Demandez un modèle avant de signer
Personnel	Une équipe de ménage et d'accueil qui reste en place	Demandez depuis quand l'équipe de base est en poste

Source : Global Investments, guide pour trouver un gestionnaire de biens à Bali, mis à jour le 13 juin 2026 (les repères sont ceux de l'agence)

03 / 08

Le gestionnaire a-t-il besoin d'une licence, et au nom de qui est l'annonce ?

Oui. Toute location de courte durée exige un NIB sous le bon code d'activité, et ce numéro figure dans l'annonce de la plateforme. Demandez quel NIB l'annonce utilise, à qui il appartient et s'il couvre l'adresse de votre villa.

Le contrôle est bien réel. En juin 2026, le ministère indonésien du Tourisme a indiqué avoir repéré environ 1 600 exploitants sans les licences requises sur les plateformes de réservation, et que le retrait des annonces pourrait commencer le 1er août 2026. Neuf plateformes y participent, dont Airbnb, Booking.com et Agoda. À partir du 1er juin 2027, la vérification devient automatique, par une liaison API avec le système OSS.

Un propriétaire étranger a en général deux voies. La première est sa propre PT PMA. La seconde est une société de gestion agréée dont le NIB couvre vos locations. Sur cette seconde voie, un gestionnaire sans licence met vos revenus en danger : une villa retirée des plateformes ne reçoit presque aucune réservation tant que les papiers ne sont pas régularisés. Notre guide de la licence de location détaille les codes et les exigences sur le bâtiment.

Source : TTG Asia, 3 juin 2026, sur les déclarations du ministère du Tourisme ; Antara et Bisnis Indonesia, 3 juin 2026 ; Permenpar 6/2025 ; règlement BKPM 5/2025

Que doit contenir un contrat de gestion de villa ?

Un accord écrit, signé avant que le gestionnaire n'accepte la moindre réservation. Ce qui manque au papier se négocie plus tard, quand vous avez moins de poids. Le contrat de gestion doit traiter chacune des lignes ci-dessous.

L'assiette de la commission pèse plus sur votre revenu que le pourcentage. Une commission de 20 % sur le chiffre d'affaires après commissions des plateformes coûte moins que 20 % sur les réservations brutes. Notre guide des frais fait le calcul sur une villa à Rp 600 M, où le choix de l'assiette déplace le revenu du propriétaire d'environ 10 %.

Clauses à fixer par écrit

CLAUSE	CE QU'IL FAUT ÉCRIRE
Périmètre	Les services inclus et exclus, sous forme de liste
Commission et assiette	Le pourcentage, et s'il s'applique avant ou après les commissions des plateformes
Charges	Qui paie le personnel, les charges, les réparations et les fournitures, et si les réparations sont facturées au coût réel avec justificatifs
Plafond de dépense	Accord du propriétaire au-delà d'un montant fixé, par exemple environ Rp 3,6 M dans un guide
Personnel	Qui emploie la femme de ménage, le jardinier et l'agent de la piscine
Séjours du propriétaire	Les nuits où vous pouvez utiliser la villa et le délai pour les réserver
Versement	Jour du mois, compte bancaire et devise
Durée	6 à 12 mois est la norme, et une première durée plus courte vaut mieux
Sortie	Durée du préavis, résiliation pour faute et sort des réservations confirmées
Comptes	Comptes d'annonce et d'avis ouverts au nom du propriétaire, pas à celui du gestionnaire

Source : Global Investments, juin 2026 ; comparatif d'exploitants de villas à Bali, septembre 2026 ; revues de contrats de Rise Real Bali, 2023–2026. L'exemple de Rp 3,6 M est le seuil en devise étrangère de la source, converti au taux de change de notre site.

Quelle langue et quel droit pour le contrat ?

Utilisez un texte en indonésien, signé en même temps que votre version anglaise. L'article 31 de la loi 24/2009 impose le bahasa indonésien dans les accords qui engagent une partie indonésienne. L'article 26 du règlement présidentiel 63/2019 permet d'ajouter une version anglaise, en traduction ou en équivalent. Si les deux textes diffèrent, la langue choisie par les parties l'emporte.

Des commentaires de cabinets d'avocats vont dans le même sens. Signez les deux versions en même temps, ou un seul document bilingue qui donne aux deux textes la même valeur. Lisez ensuite le texte indonésien pour y chercher les clauses absentes de l'anglais. Le règlement ne prévoit pas de sanction, mais des tribunaux ont annulé des accords pour ce motif : ne jouez pas avec cela.

Faites relire le projet par un notaire ou un avocat indonésien avant de signer. Notre guide de l'avocat immobilier explique qui fait quoi.

Source : Loi 24/2009, article 31 ; règlement présidentiel 63/2019, article 26 ; ABNR, 11 octobre 2019 ; HBT Law, novembre 2019 ; Global Investments, juin 2026

06 / 08

Que doit montrer le relevé mensuel du propriétaire ?

Chaque ligne entre la réservation du voyageur et le virement sur votre compte. Un total d'une ligne n'est pas un rapport. Demandez un relevé type avant de signer et comparez-le avec la présentation ci-dessous. Il doit aussi indiquer le taux d'occupation, le prix moyen par nuit (ADR) et vos nuits de propriétaire.

Donnez à la commission de la plateforme sa propre ligne. En octobre 2025, Airbnb a fait passer les hôtes connectés par logiciel à des frais uniques côté hôte de 15,5 % : un gestionnaire qui utilise un logiciel de distribution paie ces frais sur votre chiffre d'affaires. Demandez quel modèle de frais s'applique à votre annonce.

Demandez aussi la preuve fiscale. La PBJT, taxe hôtelière régionale, est de 10 % à Badung. Les voyageurs la paient en plus du prix de la chambre, et l'exploitant la reverse au kabupaten. Réclamez la preuve de chaque déclaration : une taxe régionale impayée peut coûter à une villa son statut d'exploitation. Votre propre impôt sur le revenu est une autre affaire, traitée dans notre guide de l'impôt sur les revenus locatifs. Qui le retient et le déclare dépend du contrat.

Exemple de relevé mensuel de propriétaire, notre illustration

LIGNE	MONTANT
Réservations brutes, prix de la chambre avant PBJT	Rp 52 000 000
Commission de la plateforme, 15,5 %	-Rp 8 060 000
Chiffre d'affaires après commission de la plateforme	Rp 43 940 000
Commission de gestion, 20 % du chiffre d'affaires après plateforme	-Rp 8 788 000
Personnel, charges et fournitures	-Rp 9 500 000
Réparations, justificatif joint pour chaque poste	-Rp 1 200 000
Versement au propriétaire avant impôt sur le revenu	Rp 24 452 000

Source : Illustration de Rise Real Bali, hypothèses choisies par nous ; Hostfully sur la tarification simplifiée d'Airbnb, 25 septembre 2025 ; loi HKPD (1/2022) ; Perda Badung 7/2023 ; PP 34/2017

07 / 08

Quels sont les signaux d'alerte quand on compare des gestionnaires ?

Un signal d'alerte mérite un second regard, et plusieurs ensemble disent de partir. Jugez le comportement, pas la marque. La plupart des propriétaires en difficulté ont signé quelque chose de vague : un contrat clair et un relevé vérifiable protègent les deux parties.

Signaux d'alerte et pourquoi ils comptent

SIGNAL D'ALERTE	POURQUOI C'EST IMPORTANT
Aucun NIB à présenter	La location n'est peut-être pas autorisée, et l'annonce peut être retirée
Refus de donner des références de propriétaires	Vous ne pouvez pas comparer les résultats aux promesses
Promesse de plus de 15 % net après toutes les charges	Notre modèle situe une villa gérée à 6–10 % net, voir le guide du rendement
Relevés opaques ou versements en retard	Signale des tensions de trésorerie, ou des frais gonflés sans justificatifs
Pression pour signer longtemps avant les résultats	Vous engage avant de connaître la performance
Pas d'accord écrit	Vous n'avez rien à faire valoir en cas de litige
Majorations sans justificatifs	Des guides citent 5 à 10 % au-dessus du coût dans un cas et 15 à 30 % dans un autre
Annonce ouverte sur le compte du gestionnaire	Les avis restent derrière vous quand vous partez

Source : Global Investments, juin 2026 ; Bali Villa Select, 8 juin 2026 ; modèle de rendement de Rise Real Bali

08 / 08

Comment changer de gestionnaire sans perdre vos avis ?

Gardez l'annonce sur votre propre compte, donnez un préavis écrit et convenez d'une liste de passation. Une annonce de plateforme appartient au compte qui l'a créée. Si votre gestionnaire l'a ouverte, les avis restent sur ce compte quand vous partez.

Le préavis court en général de 30 à 90 jours. Un grand exploitant publie 60 jours, et les réservations pendant le préavis continuent, pour que les voyageurs présents finissent leur séjour. Mettez la liste des réservations confirmées dans un acte de passation, avec les dates

et les sommes déjà versées. D'après notre expérience, le changement prend de quatre à douze semaines.

Récupérez toutes les clés, tous les codes d'accès et mots de passe, ainsi que les contrats du personnel. Vous cherchez encore une villa ? Envoyez-nous le projet de contrat de gestion : nous vérifierons le calcul de la commission, les charges qui restent pour vous et vos conditions de sortie. Parcourez le catalogue ou commencez par Canggu et Uluwatu, où les villas gérées sont courantes.

Source : Bukit Vista, politique de résiliation des contrats, 12 décembre 2025 ; revues de contrats de Rise Real Bali, 2023–2026

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Demandez le NIB, deux références de propriétaires et un relevé mensuel type avant de signer quoi que ce soit.
 - 02 Comparez l'assiette de la commission avant le pourcentage, et mettez par écrit les charges, les plafonds de dépense et les conditions de sortie.
 - 03 Signez ensemble les versions indonésienne et anglaise, et faites relire le projet par un avocat indonésien.
 - 04 Gardez l'annonce sur votre propre compte : les avis restent avec la villa si vous changez de gestionnaire.
-

Questions fréquentes

Combien facture une société de gestion de villa à Bali ?

Les guides publiés en 2026 vont de 10 à 30 % du chiffre d'affaires, selon le niveau de service. Les devis de gestion complète se concentrent autour de 18 à 25 % dans le guide d'une agence, et nous observons 15 à 20 % dans le milieu de gamme. Personnel, charges, réparations et commission de plateforme s'ajoutent en général : comparez l'assiette avant le pourcentage.

Faut-il engager une société de gestion pour une villa à Bali ?

Aucune loi ne vous y oblige. Mais une location autorisée exige un NIB, un service aux voyageurs, le ménage, les réparations et des déclarations fiscales, le tout sur place. Si vous vivez à l'étranger, un gestionnaire ou une PT PMA avec sa propre équipe assure ce travail. Gérer seul depuis l'étranger reste l'exception.

Quelle est la durée d'un contrat de gestion de villa ?

De six à douze mois est la norme, et une première durée plus courte vaut mieux tant que vous jugez les résultats. Le préavis de résiliation court en général de 30 à 90 jours, et un grand exploitant publie 60 jours. Ajoutez la résiliation pour faute, pour pouvoir sortir si le niveau de service baisse.

Puis-je séjourner dans ma villa sous contrat de gestion ?

Oui, si le contrat le permet. Écrivez combien de nuits de propriétaire vous avez, avec quel délai de réservation, et si les dates de haute saison sont exclues. Ces séjours vous coûtent des revenus locatifs : fixez le nombre avant de signer et vérifiez qu'ils figurent sur le relevé.

Que se passe-t-il si la licence de mon gestionnaire manque ?

Les plateformes peuvent retirer votre villa. Le ministère a indiqué que le retrait pourrait commencer le 1er août 2026. Il n'y a pas d'amende liée au retrait, mais les réservations s'arrêtent tant que l'exploitant n'a pas régularisé sa licence. Un exploitant qui termine les démarches peut revenir sur les plateformes. Demandez le NIB avant de signer.

D'où viennent nos informations

Les fourchettes de commission viennent de guides publiés en 2026 : Global Investments (18 à 25 %, juin 2026), un comparatif d'exploitants de septembre 2026 (10 à 20 %) et Own Property Abroad (10 à 30 %, mise à jour de mai 2026). Notre propre lecture du milieu de gamme, 15 à 20 %, vient des contrats que nous avons examinés. La liste de contrôle et les signaux d'alerte sont adaptés de Global Investments, juin 2026, et recoupés avec notre pratique. Les faits de licence viennent des déclarations du ministère du Tourisme rapportées par TTG Asia, Antara et Bisnis Indonesia en juin 2026. Les règles de langue viennent de la loi sur la langue (24/2009) et de son règlement d'application, Perpres 63/2019, tels qu'expliqués par ABNR et HBT Law. Les frais Airbnb viennent de Hostfully, septembre 2025. Les comparatifs d'exploitants sont rédigés par des exploitants : nous les utilisons pour les faits qu'ils énoncent sur les contrats, pas pour leurs classements. Le relevé de propriétaire est notre illustration, avec des hypothèses choisies par nous. L'exemple de plafond de dépense a été converti en roupies au taux de change de notre site. Nous ne notons ni ne nommons aucune société de gestion. Ceci ne constitue pas un conseil juridique.

- Global Investments, guide pour trouver un gestionnaire de biens à Bali, mis à jour le 13 juin 2026
- Own Property Abroad, sociétés de gestion de villas à Bali, mis à jour en mai 2026
- Comparatif de septembre 2026 des exploitants de villas à Bali, avec modèles de commission et périmètres
- Bukit Vista, politique de résiliation des contrats, 12 décembre 2025
- TTG Asia, l'Indonésie cible les annonces d'hébergement de courte durée sans licence, 3 juin 2026
- Permenpar 6/2025, normes des activités touristiques

- Loi n° 24 de 2009 sur le drapeau, la langue, les armoiries et l'hymne national, article 31
- Règlement présidentiel n° 63 de 2019 sur l'usage de la langue indonésienne, article 26
- ABNR, règlement présidentiel sur la loi sur la langue, 11 octobre 2019
- HBT Law, exigences de langue indonésienne pour les contrats, novembre 2019
- Hostfully, tarification simplifiée d'Airbnb, 25 septembre 2025
- Loi HKPD (1/2022), impôts régionaux
- Revues de contrats et modèle de rendement 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/gestion-locative-villa-bali/