



VIVRE À BALI · COMMUNAUTÉ ET COTISATIONS

Le banjar à Bali : ce que paient les propriétaires étrangers et comment cela fonctionne

29 septembre 2026 · 8 min de lecture · Quartiers

Votre banjar ne figure pas sur l'acte, mais c'est lui qui gère la rue où se trouve votre villa. Comprenez ce qu'il facture, et pourquoi, avant de signer le transfert, et non après le premier coup frappé à votre portail.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/banjar-bali-guide/>

EN BREF

Le banjar est le conseil de quartier balinaise : il assure la sécurité, l'entretien des routes et les cérémonies sur son territoire. Un propriétaire paie en général de Rp 50 000 à 300 000 par mois, moins dans les secteurs calmes comme Sanur, plus dans les zones d'expatriés denses comme Canggu, Berawa, Pererenan et Umalas, auxquels s'ajoutent des contributions ponctuelles de Rp 100 000 à 500 000 pour les cérémonies. Précisez par écrit, dans le contrat de vente ou de location, qui paie.

Rp 50 000 à 300 000

cotisation mensuelle type, selon le secteur

Rp 100 000 à 500 000

contribution ponctuelle pour une cérémonie

pecalang

patrouille de sécurité propre au banjar

24 heures

arrêt total de l'île que le banjar fait respecter à Nyepi

DANS CE RAPPORT

01	Ce qu'est vraiment un banjar	06	Nyepi : le seul jour où le banjar décide de tout
02	Ce que vous payez réellement	07	Vos premières semaines après la remise des clés
03	Ce que financent les cotisations	08	Ce que cela signifie pour les acheteurs
04	Qui paie vraiment : inscrivez-le dans le contrat, pas dans une conversation	09	Questions fréquentes
05	Un propriétaire étranger bénéficie en général de plus de souplesse, pas de moins	10	D'où viennent nos informations

01 / 07

Ce qu'est vraiment un banjar

Le banjar est l'association de quartier de base à Bali : quelques dizaines à quelques centaines de foyers organisés autour d'un temple commun et d'un calendrier de cérémonies partagé. Ce n'est pas un organe de l'État comme un conseil municipal, mais c'est lui qui gère réellement la rue où se trouve votre villa : sécurité, accès à la route, collecte des déchets, et chaque cérémonie qui ferme cette rue le temps d'un après-midi.

On n'adhère pas officiellement à un banjar en achetant ou en louant sur son territoire. En revanche, vous payez ce qu'il fournit sur votre tronçon de rue, et vous vivez selon ses règles non écrites, que vous ayez signé quelque chose ou non.

Source : Bali Expat Housing, banjar fees for long-term renters, 2026

02 / 07

Ce que vous payez réellement

Le montant dépend du quartier, pas de votre visa ni de l'ancienneté de votre installation. Les villages calmes, Sanur, la périphérie d'Ubud, la côte est, se situent en bas de la fourchette. Les couloirs denses d'expatriés, Canggu, Berawa, Pererenan et Umalas, sont plus chers, et certains banjars de ces secteurs ont fixé un tarif officiel propre aux villas occupées par des étrangers.

Au-delà de la cotisation mensuelle, un banjar demande parfois une contribution ponctuelle pour une cérémonie précise ou un projet commun, comme la réfection d'une ruelle. Ces montants ne sont pas fixés par un règlement : ils se discutent, et les payer relève plus du bon voisinage que de l'obligation.

Cotisation mensuelle au banjar selon le type de secteur

TYPE DE SECTEUR	COTISATION MENSUELLE
Villages calmes (Sanur, périphérie d'Ubud, côte est)	Rp 50 000 à 150 000
Zones d'expatriés denses (Canggu, Berawa, Pererenan, Umalas)	Rp 150 000 à 300 000
Contribution ponctuelle pour une cérémonie	Rp 100 000 à 500 000

Source : Bali Expat Housing, 2026; corroborated by Bali Home Immo, villa expense breakdown, 2026

03 / 07

Ce que financent les cotisations

Cette cotisation n'est pas un vague droit de passage pour habiter là. Elle couvre les patrouilles de sécurité propres au banjar, les pecalang, la collecte coordonnée des ordures, l'entretien de la voie commune et des équipements locaux, et la logistique des cérémonies, y compris les fermetures de route qui les accompagnent.

En ville, un gestionnaire de biens assure une version de ces tâches. Dans un village, c'est le banjar, selon son propre calendrier et ses propres règles.

Source : Bali Expat Housing, 2026

04 / 07

Qui paie vraiment : inscrivez-le dans le contrat, pas dans une conversation

Trois montages existent dans la pratique. Le plus souvent, pour une location à l'année, le locataire paie directement : on le présente aux représentants du banjar et il règle chaque mois ou chaque trimestre. Parfois, le propriétaire intègre la cotisation au loyer ; c'est plus simple sur le plan administratif, mais il faut vérifier que l'argent arrive bien au banjar et ne reste pas chez le propriétaire. Un troisième montage partage la charge : le propriétaire couvre la cotisation mensuelle de base, le locataire les contributions de cérémonie au fur et à mesure.

Aucun n'est mauvais en soi. Ce qui l'est, c'est de ne rien dire. Ajoutez une ligne au contrat précisant qui paie, avant l'emménagement, et non après qu'une première facture a fait naître un désaccord.

À faire

- demandez au propriétaire de vous présenter au kelian banjar dès les premières semaines
- payez à l'échéance, et en personne quand c'est possible
- gardez les reçus : la plupart des banjars en délivrent
- bloquez du temps avant Nyepi, quand l'île s'arrête, aéroport compris

À éviter

- se disputer avec un représentant du banjar devant le portail ; faites passer les litiges par votre propriétaire ou votre gérant
- ignorer une fermeture de route annoncée pour une cérémonie
- payer de grosses sommes en espèces, sans reçu
- laisser la question « qui paie le banjar » à un accord verbal, sans rien dans le contrat

Source : Bali Expat Housing, 2026; Rise Real Bali long-term rental support practice

05 / 07

Un propriétaire étranger bénéficie en général de plus de souplesse, pas de moins

En pratique, les banjars demandent des contributions de cérémonie moins souvent aux locataires et aux propriétaires étrangers qu'aux foyers balinaïes voisins. C'est une courtoisie, pas une règle, et elle peut se retourner contre vous si vous êtes négligent.

Payer à l'heure et respecter la logistique des cérémonies vous bâtit une réputation qui rapporte plus tard : les banjars se souviennent d'un voisin facile, et cette bonne volonté se traduit en général par de l'aide pour les petits soucis du quotidien et, parfois, par de la souplesse face à une situation imprévue.

Source : Bali Expat Housing, 2026

06 / 07

Nyepi : le seul jour où le banjar décide de tout

Une fois par an, le banjar détient une autorité qu'il n'a aucun autre jour : faire respecter Nyepi, le jour du Silence à Bali. En 2026, il tombe le 19 mars, de 6 h ce jour-là à 6 h le lendemain, soit 24 heures pleines.

Quatre règles s'appliquent : pas de feu ni de lumière, électricité comprise ; pas de travail ; pas de déplacement ; pas de divertissement. L'aéroport Ngurah Rai ferme complètement pour la journée : aucun vol n'atterrit ni ne décolle. Jour et nuit, les pecalang patrouillent dans les rues et renvoient chez lui quiconque est dehors sans raison valable. La veille au soir, les défilés d'Ogoh-ogoh promènent des effigies de démons pouvant atteindre 10 mètres de haut, brûlées à la fin de la nuit. Faites vos courses et rechargez tous vos appareils à l'avance. Le jour même, vous n'avez de fait accès ni aux commerces, ni aux livraisons, ni même à l'électricité de votre villa.

Source : Ocean Earth Travels, Nyepi Bali 2026 guide, 2026

Vos premières semaines après la remise des clés

Les relations avec un banjar se nouent dès le premier mois, et elles sont plus difficiles à construire après coup. Quelques gestes simples évitent la plupart des malentendus.

À faire dans les premières semaines

- demandez au propriétaire ou au gérant de vous présenter au kelian banjar
- confirmez le montant dû et le calendrier de paiement, puis obtenez-les par écrit après la conversation
- demandez quelles cérémonies approchent et quelles routes elles fermeront
- enregistrez un numéro à appeler en cas d'urgence

À éviter

- prendre la première visite d'un représentant du banjar pour celle d'un simple passant
- marchander le montant avant de comprendre ce qu'il couvre
- se plaindre du bruit ou du stationnement pendant une cérémonie dont vous étiez déjà prévenu
- porter un différend de voisinage directement au banjar, au lieu de passer par votre propriétaire

Source : Rise Real Bali long-term rental support practice

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Prévoyez de Rp 50 000 à 300 000 par mois de cotisation au banjar selon le secteur, plus de Rp 100 000 à 500 000 pour les contributions ponctuelles de cérémonie.
- 02 La cotisation finance de vrais services : patrouilles de sécurité (pecalang), collecte des ordures, entretien de la route et logistique des cérémonies.
- 03 Précisez dans le contrat lui-même qui paie le banjar, propriétaire ou locataire, plutôt que de vous fier à un accord verbal.
- 04 Bloquez Nyepi dans votre agenda chaque année : 24 heures d'arrêt total de l'île, aéroport compris.

Questions fréquentes

Un propriétaire étranger doit-il payer le banjar ?

Aucune obligation légale, puisqu'un banjar n'est pas un organe de l'État, mais c'est l'usage courant. Un propriétaire ou un locataire de longue durée paie presque toujours une cotisation mensuelle pour la sécurité, la voirie et la collecte des déchets que le banjar assure dans la rue.

Combien coûte la cotisation mensuelle du banjar à Bali ?

D'environ Rp 50 000 dans les secteurs calmes comme Sanur et la périphérie d'Ubud jusqu'à Rp 300 000 dans les zones d'expatriés denses comme Canggu, Berawa, Pererenan et Umalas. Les contributions de cérémonie s'ajoutent, de Rp 100 000 à 500 000 selon les occasions.

Qui paie le banjar, le propriétaire ou le locataire ?

Il n'y a pas de règle fixe ; les trois montages existent : le locataire paie directement, le propriétaire l'intègre au loyer, ou les deux se partagent cotisation de base et contributions de cérémonie. L'essentiel est de le préciser dans le contrat de location ou de vente avant l'emménagement.

Que se passe-t-il si vous ignorez le banjar ?

Rien de formel, mais vous abîmez la relation qui aplanit les petits problèmes du quotidien. Ignorer la cotisation, les fermetures de route ou une première présentation passe pour un manque de respect et peut vous coûter la bonne volonté dont vous auriez bénéficié lors de cérémonies, de différends ou d'une urgence.

Qu'est-ce que Nyepi, et cela concerne-t-il les propriétaires de villa ?

Le jour du Silence à Bali, que les patrouilles de pecalang font respecter sur toute l'île : ni feu ni lumière, ni travail, ni déplacement, ni divertissement, pendant 24 heures. En 2026, il court de 6 h le 19 mars à 6 h le 20 mars. L'aéroport ferme complètement, et les commerces et les livraisons s'arrêtent pour la journée.

D'où viennent nos informations

Les cotisations et les usages viennent du détail publié en 2026 par Bali Expat Housing pour les locataires de longue durée, recoupé avec le guide des charges de villa de Bali Home Immo. Il n'existe nulle part à Bali de barème officiel des cotisations de banjar : chaque banjar fixe son tarif, et les chiffres donnés ici sont donc une fourchette pratique par type de secteur, pas un tarif. Les dates et les règles de Nyepi suivent le guide 2026 d'Ocean Earth Travels. Tous les chiffres sont en roupies ; un banjar ne traite qu'en roupies, jamais en devise étrangère.

— Bali Expat Housing — Banjar Fees in Bali: What Long-Term Renters Actually Pay, 2026

— Bali Home Immo — Villa Expenses in Bali Rental, 2026

— Ocean Earth Travels — Nyepi Bali 2026: Day of Silence Guide, 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 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/banjar-bali-guide/