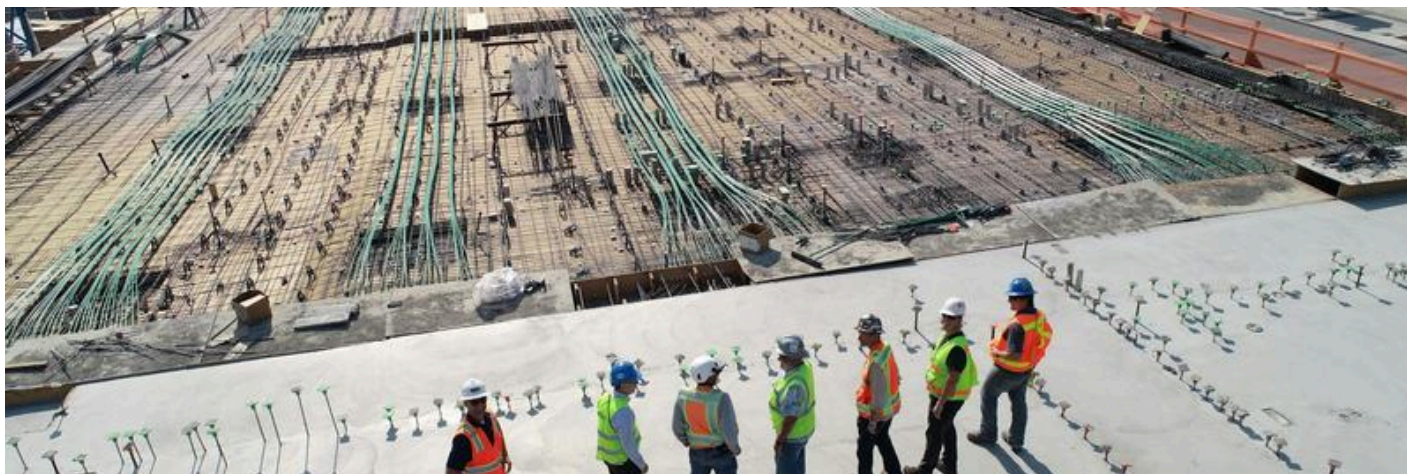




DÉMARCHES · VENTE SUR PLAN

Acheter une villa sur plan à Bali : acomptes, échéancier de paiement et livraison

24 septembre 2026 · 10 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· Étape 2 sur 4

La plupart des villas de Bali se vendent avant d'être terminées. L'achat sur plan donne un prix d'entrée plus bas et des paiements étalés sur la durée du chantier, et il déplace le risque vers deux endroits : les documents du projet et l'échéancier de paiement.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/acheter-villa-sur-plan-bali/>

EN BREF

Un achat sur plan à Bali se déroule en quatre étapes : réservation, vérification des documents, contrat avec un échéancier lié à l'avancement du chantier, puis livraison contre un rapport d'inspection. L'échéancier le plus courant est 30/30/40, en général sans intérêts. Liez chaque paiement à une étape visible sur le chantier et gardez le dernier jusqu'à l'arrivée du certificat de conformité (SLF).

30/30/40

l'échéancier de paiement le plus courant

6 à 18 mois

durée de construction habituelle d'une villa

Jusqu'à 12 mois

paiements après la livraison sur certains projets

1–5 %

frais de réservation habituels pour bloquer un lot

DANS CE RAPPORT

- 01 Pourquoi la plupart des villas de Bali se vendent sur plan
- 02 Frais de réservation, acompte, premier versement
- 03 Ce que dit le droit indonésien sur les annulations
- 04 Les documents que le projet doit avoir
- 05 Échéanciers de paiement et ce qu'ils coûtent
- 06 Liez les paiements à des étapes, pas à des dates
- 07 Si le chantier prend du retard

- 08 Livraison : la liste de contrôle
- 09 Crédit immobilier et autres financements
- 10 Des villas sur plan que nous pouvons vérifier pour vous
- 11 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 12 Questions fréquentes
- 13 D'où viennent nos informations

01 / 10

Pourquoi la plupart des villas de Bali se vendent sur plan

Les biens finis de qualité sont rares. Environ une annonce sur trois de notre catalogue est une maison achevée ; le reste est encore en chantier. Les promoteurs financent la construction avec les paiements des acheteurs : ils fixent donc un prix plus bas aux premières étapes et étalent l'échéancier sur la durée du chantier.

Voici le marché : vous payez une maison qui n'existe pas encore. Votre travail de vérification passe donc du plan aux papiers et au contrat.

6 à 18 mois

durée de construction d'une villa

0 %

intérêts sur la plupart des échéanciers de promoteurs

Environ 1 sur 3

annonces du catalogue qui sont des maisons achevées

Source : Rise Real Bali catalog and deal practice, 2023–2026

02 / 10

Frais de réservation, acompte, premier versement

Les vendeurs emploient le mot « acompte » pour trois paiements différents, et chacun se comporte différemment si la vente tombe à l'eau. Des frais de réservation (tanda jadi) de 1 à 5 % bloquent le lot. Vous versez ensuite un acompte de réservation d'environ 10 % dans le cadre d'un protocole d'accord (MOU), qui vient en déduction du prix. Un premier versement (uang muka) de 20 à 30 % ouvre les paiements au titre du contrat de vente.

C'est sur les frais de réservation que les acheteurs perdent le plus souvent de l'argent. Sauf si l'accord précise par écrit qu'ils sont remboursables, et dans quels cas, ils restent au promoteur si vous vous retirez. Lisez la clause de remboursement avant de payer, pas dans la messagerie après coup.

Les premiers paiements d'un achat sur plan

PAIEMENT	MONTANT HABITUEL	IMPUTÉ SUR LE PRIX	SI L'ACHETEUR SE RETIRE
Frais de réservation (tanda jadi)	1-5 %	Souvent non	Perdus, sauf remboursement prévu par écrit
Acompte de réservation (MOU)	Environ 10 %	Oui	Remboursé dans les cas prévus par le MOU
Premier versement (uang muka)	20-30 %	Oui	Conservé selon les termes du contrat

Source : Bank Mega Syariah, education section, May 22, 2024; Excel Bali, 2026 edition, September 5, 2026

03 / 10

Ce que dit le droit indonésien sur les annulations

Pour les maisons et appartements vendus selon les règles indonésiennes du logement, le PP 12/2021 fixe les conséquences. Si l'acheteur annule pendant la phase de commercialisation, avant la promesse de vente (PPJB), le promoteur peut garder au moins 20 % de ce qu'il a reçu. Après le PPJB, un acheteur qui a payé 10 % ou moins perd la totalité de la somme, et un acheteur qui a payé davantage perd 10 % du prix. Si le promoteur est en faute, tout est restitué.

Le même règlement fixe les conditions de signature du PPJB lui-même, dont le titre foncier, un permis de construire (PBG) et au moins 20 % d'avancement du chantier. Jusqu'où ces règles s'étendent à un contrat de villa en leasehold signé par un acheteur étranger, c'est une question pour votre notaire. En pratique, c'est votre contrat qui prévaut : les conditions de remboursement doivent donc y figurer.

Source : PP 12/2021 amending PP 14/2016, Articles 22H and 22L, via Industri Properti and Hukumonline

04 / 10

Les documents que le projet doit avoir

Chaque document répond à une question. Un document manquant ne rend pas le projet mauvais, mais la vente ne doit pas se conclure tant qu'il n'existe pas.

Le PBG doit exister avant le début des travaux. Le SLF (certificat de conformité) n'arrive qu'après l'inspection du bâtiment : dans un achat sur plan, le contrat doit donc le promettre. Pour les autorisations, lisez PBG et SLF à Bali. Pour la société qui porte le projet, voyez comment vérifier un promoteur à Bali.

Les papiers du projet

DOCUMENT	QUESTION À LAQUELLE IL RÉPOND
Certificat foncier	Qui détient la parcelle, et à quel titre
Extrait du registre foncier BPN	S'il existe une hypothèque ou un litige de bornage
Zonage (RDTR)	Si l'habitation et la location touristique sont autorisées sur la parcelle
Permis de construire (PBG)	Si ce bâtiment a été autorisé
Certificat de conformité (SLF)	Si le bâtiment terminé a passé l'inspection
Licence de location (NIB)	Si la villa peut accueillir des voyageurs à la nuit

05 / 10

Échéanciers de paiement et ce qu'ils coûtent

Il n'existe que quelques échéanciers sur le marché. Ils diffèrent par la part de votre argent qui part avant le début des travaux, et cette part est votre risque.

La plupart des échéanciers ne portent pas d'intérêts. C'est le prix qui porte le coût, et c'est pourquoi payer comptant donne en général une remise. Avec un plan de paiement après la livraison, comparez deux prix : le prix en paiement intégral et le prix du plan. L'écart est ce que le plan vous coûte. Si les loyers de la villa sur la durée du plan, à un taux d'occupation prudent, couvrent cet écart, le plan l'emporte. Sinon, prenez la remise.

Échéanciers de paiement courants chez les promoteurs

ÉCHÉANCIER	FONCTIONNEMENT	QUAND IL CONVIENT
30/30/40	Réservation et démarrage, gros œuvre, livraison	La formule par défaut pendant la construction
Versements égaux	Chaque mois pendant le chantier	Chantiers courts et rapides
Plan après la livraison	Une partie du prix payée 6 à 12 mois après la remise des clés	Quand la villa peut rapporter dès le premier jour
Paiement intégral	100 % à l'avance, avec remise	Quand la remise pèse plus que le risque

Source : Terms of projects in the Rise Real Bali catalog, 2023–2026

06 / 10

Liez les paiements à des étapes, pas à des dates

Un échéancier calendaire continue de courir, que le chantier avance ou non. Un échéancier par étapes, non. Chaque étape doit être quelque chose que l'on peut voir ou mesurer : fondations coulées, murs montés, toiture posée, SLF délivré. « Phase de construction active » n'est pas une étape.

Les paiements vont sur le compte de la société du promoteur désigné dans le contrat. Une demande de virement sur le compte personnel d'un représentant est une raison de s'arrêter et de poser des questions.

Les formulations qui vous protègent

- Deuxième versement après l'achèvement de la structure en béton
- Dernier versement après la signature du procès-verbal de livraison et la remise du certificat de conformité (SLF)
- Indemnité de retard par jour
- Tous les paiements sur le compte de la société du promoteur, tel qu'indiqué dans le contrat

Celles qui ne vous protègent pas

- Deuxième versement exigible trois mois après le premier, quel que soit l'état du chantier
- Dernier versement « quand la villa est prête »
- Date de livraison donnée seulement à l'oral
- Paiement sur le compte personnel d'un représentant

07 / 10

Si le chantier prend du retard

Les chantiers à Bali dépassent souvent la date prévue, et quelques semaines de retard se supportent. Cela fait mal quand le contrat n'en dit rien.

Un contrat solide dit ce qui se passe : une date de livraison fixe, une indemnité journalière au-delà, le droit de suspendre les paiements jusqu'à la reprise des travaux, et une procédure de remboursement avec échéance si vous résiliez. Sans ces clauses, vous n'avez aucun levier ; nous les cherchons donc avant que vous ne signiez quoi que ce soit.

- ✓ Une date de livraison fixe dans le texte du contrat
- ✓ Une indemnité par jour de retard
- ✓ Le droit de suspendre les paiements tant que les travaux sont à l'arrêt
- ✓ La procédure et le délai de remboursement en cas de résiliation

08 / 10

Livraison : la liste de contrôle

Faites l'inspection avec un représentant, même si vous êtes sur place. Consignez chaque défaut par écrit, avec une photo et un délai de correction, et ne signez le rapport final qu'une fois les corrections faites.

- ✓ Surfaces et agencement conformes au contrat
- ✓ Étanchéité de la piscine et des salles de bains, avec des pentes vers chaque évacuation
- ✓ Puissance électrique, tableau électrique et mise à la terre
- ✓ Climatisation
- ✓ Menuiseries, vitrages et moustiquaires

✓ Pack de mobilier (FF&E) vérifié pièce par pièce par rapport au descriptif

✓ SLF et dossier complet des documents

09 / 10

Crédit immobilier et autres financements

Pour un acheteur qui vit à l'étranger, c'est l'échéancier du promoteur qui fait office de financement. Les banques indonésiennes ne prêtent aux étrangers que dans des cas étroits, en général aux titulaires d'un KITAS ou d'un KITAP disposant de revenus locaux, et attendent un apport important.

Budgétez les frais ponctuels à part des versements. Lors d'un transfert de titre, le BPHTB, jusqu'à 5 %, est dû quand le droit vous est transféré, pas au premier paiement. Les frais de notaire sont traités dans notre guide du notaire.

10 / 10

Des villas sur plan que nous pouvons vérifier pour vous

Notre catalogue présente des villas et des appartements sur plan, avec l'échéancier de paiement et la date de livraison sur chaque fiche. Partez de nos biens ou affinez par quartier. Avant tout frais de réservation, notre avocat vérifie gratuitement le titre, le zonage et le PBG du bien que vous avez choisi, et nous relisons les clauses de paiement avec vous. Tout le processus est expliqué dans comment acheter un bien à Bali.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Vous perdez en général des frais de réservation de 1 à 5 % si vous vous retirez, sauf disposition écrite contraire dans l'accord.
- 02 Liez les versements à des étapes visibles du chantier, et le dernier paiement au rapport de livraison et au SLF.
- 03 Les plans des promoteurs sont généralement sans intérêts, et leur coût est dans le prix. Comparez le prix du plan au prix en paiement intégral.
- 04 Inscrivez au contrat, avant le premier paiement, une date de livraison fixe, une indemnité de retard et une procédure de remboursement.

Questions fréquentes

Quel est l'échéancier de paiement habituel pour un bien sur plan à Bali ?

Le plus courant est 30/30/40 : un premier paiement à la réservation et au démarrage des travaux, un deuxième au stade du gros œuvre et le dernier à la livraison. Il existe aussi des versements mensuels égaux et des plans qui courent 6 à 12 mois après la livraison.

Les frais de réservation sont-ils remboursables à Bali ?

Seulement si l'accord le prévoit. Des frais de réservation (tanda jadi) de 1 à 5 % sont perdus quand l'acheteur se retire sans motif contractuel. Un acompte de réservation versé dans le cadre d'un MOU est remboursé dans les cas listés dans le MOU.

Les promoteurs de Bali facturent-ils des intérêts sur les plans de paiement ?

En général non. Le coût est dans le prix, et payer intégralement à l'avance donne en principe une remise. La différence entre les deux prix est ce que coûte le plan.

Que se passe-t-il si le promoteur dépasse la date de livraison ?

Ce que prévoit le contrat : une indemnité par jour de retard, le droit de suspendre les paiements ou de résilier avec remboursement. Sans ces clauses, vous avez peu de poids : vérifiez-les avant de signer.

Un étranger peut-il obtenir un crédit immobilier pour une villa à Bali ?

Rarement. Les banques indonésiennes ne prêtent aux étrangers que dans des cas étroits, en général des titulaires d'un titre de séjour disposant de revenus locaux. Pour les acheteurs à l'étranger, l'échéancier du promoteur joue le rôle d'un crédit.

D'où viennent nos informations

L'enchaînement des étapes, les échéanciers et la liste de contrôle décrivent nos opérations sur plan à Bali de 2023 à 2026 et les conditions des projets de notre catalogue. Les échéanciers sont des cas types, et chaque contrat fixe les siens. Les résumés du PP 12/2021 publiés par Industri Properti et Hukumonline donnent les règles d'annulation ; nous précisons qu'ils sont écrits pour les ventes de logements indonésiennes et peuvent ne pas s'étendre à un contrat de leasehold. Les conditions de paiement des frais de réservation suivent Bank Mega Syariah et Excel Bali. Nous

avons compté les maisons achevées dans notre catalogue publié. Ceci n'est pas un conseil juridique, et votre notaire doit relire le contrat.

- Règlement gouvernemental n° 12 de 2021 modifiant le PP 14/2016, articles 22H et 22L, d'après Industri Properti, 23 février 2021, et Hukumonline
- Bank Mega Syariah, explication de tanda jadi et uang muka, 22 mai 2024
- Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, édition 2026, 5 septembre 2026
- Règlement gouvernemental n° 16 de 2021 sur les bâtiments (PBG et SLF)
- Catalogue et pratique des transactions 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/acheter-villa-sur-plan-bali/