



DÉMARCHES · ACHETER PAS À PAS

Comment acheter un bien immobilier à Bali, étape par étape, y compris depuis l'étranger

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

· **Étape 3 sur 4**

Un achat propre à Bali prend quatre à huit semaines entre l'acompte et la signature, et vous pouvez le conclure sans prendre l'avion. La structure juridique choisie dès le premier jour décide de l'essentiel de la suite, y compris de votre facture fiscale.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/comment-acheter-un-bien-a-bali/>

EN BREF

Un étranger achète un bien à Bali par l'une de trois structures juridiques : leasehold, Hak Pakai ou société PT PMA. L'enchaînement : choisir la structure, réserver par un acompte détenu par le notaire, faire les vérifications préalables, signer devant un notaire ou un PPAT, puis recevoir les clés. Une transaction propre se conclut en quatre à huit semaines, selon le guide 2026 d'Excel Bali.

4 à 8 semaines

de l'acompte à la signature sur une transaction propre (Excel Bali, 2026)

Environ 10 %

acompte habituel dans un protocole de réservation (MOU)

2–4 %

frais de l'acheteur sur un leasehold simple

4 juin 2022

l'apostille a remplacé la légalisation consulaire en Indonésie

DANS CE RAPPORT

01 Étape 1 : choisir la structure juridique avant le bien

02 Étape 2 : présélectionner et visiter en visio

- 03 Étape 3 : réserver par un acompte détenu par le notaire
- 04 Étape 4 : vérifications préalables pendant que l'argent reste en place
- 05 Étape 5 : les documents à fournir
- 06 Acheter depuis l'étranger : l'apostille et la banque
- 07 Étape 6 : impôts et frais avant l'acte

- 08 Étape 7 : signature et enregistrement
- 09 Étape 8 : la remise des clés quand vous n'êtes pas là
- 10 Ce que nous faisons pour un achat à distance
- 11 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 12 Questions fréquentes
- 13 D'où viennent nos informations

01 / 10

Étape 1 : choisir la structure juridique avant le bien

La pleine propriété (Hak Milik) est réservée aux citoyens indonésiens. Un acheteur étranger détient un bien à Bali de l'une de trois façons, et ce choix fixe vos démarches et vos impôts avant même que vous ayez vu la moindre villa.

Le leasehold (Hak Sewa) est la voie la plus courante pour les villas. Vous louez le terrain et la construction pour une durée fixe auprès du propriétaire, sans condition de visa. Un droit d'usage (Hak Pakai) est enregistré à votre nom, mais il faut un permis de séjour indonésien pour le détenir. Une société à capitaux étrangers (PT PMA) peut détenir un droit de bâtir (HGB) et c'est la structure habituelle de celui qui exploite une activité de location à grande échelle.

Trois voies pour un acheteur étranger

STRUCTURE	VISA REQUIS	QUI SIGNE L'ACTE	DROITS DE MUTATION DE L'ACHETEUR (BPHTB)
Leasehold (Hak Sewa)	No	Notaire	Non facturés sur un bail classique
Droit d'usage (Hak Pakai)	KITAS ou KITAP	PPAT	Jusqu'à 5 %
PT PMA détenant un HGB	Non, mais la société doit obtenir ses licences	PPAT	Jusqu'à 5 %

Les montages par prête-nom, où un Indonésien détient la pleine propriété pour votre compte, ne sont pas une quatrième voie. Ils sont nuls en droit indonésien.

Source : PP 18/2021 on land rights; Law 1/2022 (HKPD) on BPHTB

02 / 10

Étape 2 : présélectionner et visiter en visio

La plupart de nos clients découvrent leur villa lors d'un appel vidéo en direct. Le conseiller parcourt la parcelle, ouvre les placards, fait couler les robinets et filme la rue à l'heure où vous arriveriez de

l'aéroport. Un survol par drone et un plan coté suivent ensuite.

Deux choses valent la peine avant de tomber amoureux d'un bien. Demandez quelle structure le vendeur peut proposer, car une villa sur un terrain en pleine propriété ne peut vous être vendue que par un bail ou par une société. Et demandez le numéro du certificat foncier, qui permet au notaire de commencer les vérifications dès le premier jour.

03 / 10

Étape 3 : réserver par un acompte détenu par le notaire

Une réservation commence par un court protocole d'accord (MOU) qui précise le prix, la durée de réservation, les documents que le vendeur doit remettre et les motifs de remboursement. Selon la pratique décrite par Excel Bali pour 2026, vous versez ensuite un acompte d'environ 10 % sous trois jours ouvrés, et le vendeur a cinq jours ouvrés pour transmettre les documents au notaire.

Payez sur le compte du notaire, avec les coordonnées imprimées dans le MOU signé. Un acompte viré sur le compte personnel d'un vendeur avant que quiconque ait vérifié le titre est le moyen le plus sûr de le perdre. Notre guide sur l'achat sur plan traite des réservations auprès d'un promoteur, où les règles diffèrent.

Source : Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, 2026 edition, September 5, 2026

04 / 10

Étape 4 : vérifications préalables pendant que l'argent reste en place

Les vérifications prennent environ 30 jours ouvrés en moyenne, et deux à quatre semaines sur un dossier simple. Le notaire ou votre avocat confirme le certificat auprès du bureau foncier (BPN), recherche hypothèques et litiges, vérifie que le nom du certificat correspond à la personne qui signe et lit le zonage de la parcelle.

Pour une villa construite, viennent ensuite le permis de construire (PBG) et le certificat de conformité (SLF). Si vous comptez la louer, ajoutez la licence de location. Notre checklist des vérifications préalables liste chaque document et ce qu'il prouve.

- ✓ Certificat foncier confirmé auprès du BPN
- ✓ L'identité du vendeur correspond au nom du certificat
- ✓ Le zonage (RDTR) autorise l'habitation, et la location touristique si c'est le projet
- ✓ PBG et SLF pour un bâtiment existant
- ✓ Pour une villa elle-même sur bail : années restantes du bail principal

Étape 5 : les documents à fournir

Votre partie du dossier est courte. Il vous faut un passeport valide et un numéro fiscal indonésien (NPWP), qu'un non-résident peut obtenir pour un achat précis. Un permis de séjour, KITAS ou KITAP, n'est exigé que pour le Hak Pakai.

Si vous n'êtes pas sur l'île pour la signature, vous donnez une procuration à un avocat ou à un conseiller. Détaillez chaque pouvoir nommément : signer l'acte, déposer les documents au BPN, retirer le certificat. Un notaire n'agira pas sur une clause générale du type « représenter mes intérêts ».

- ✓ Passeport valide pendant toute la transaction
- ✓ Numéro fiscal NPWP
- ✓ KITAS ou KITAP, pour le Hak Pakai uniquement
- ✓ Procuration notariée et apostillée dans votre pays, avec traduction indonésienne certifiée

Acheter depuis l'étranger : l'apostille et la banque

L'Indonésie a adhéré à la Convention de La Haye sur l'apostille le 4 juin 2022, par le règlement présidentiel 2/2021. Une procuration signée aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Australie, au Canada, à Singapour ou dans un État de l'UE exige désormais un seul cachet d'apostille dans ce pays, et non plus l'ancienne chaîne de cachets du ministère et du consulat. Si votre pays n'est pas partie à la convention, le document passe toujours par la légalisation consulaire.

L'argent est ce qui bloque les transactions à distance. Payer le compte d'entreprise d'un promoteur ou le compte d'un notaire se fait entièrement par virement. Si une transaction exige un compte bancaire indonésien personnel à votre nom, certaines banques voudront vous voir en personne. Réglez la circulation des paiements avant l'acompte, pas après.

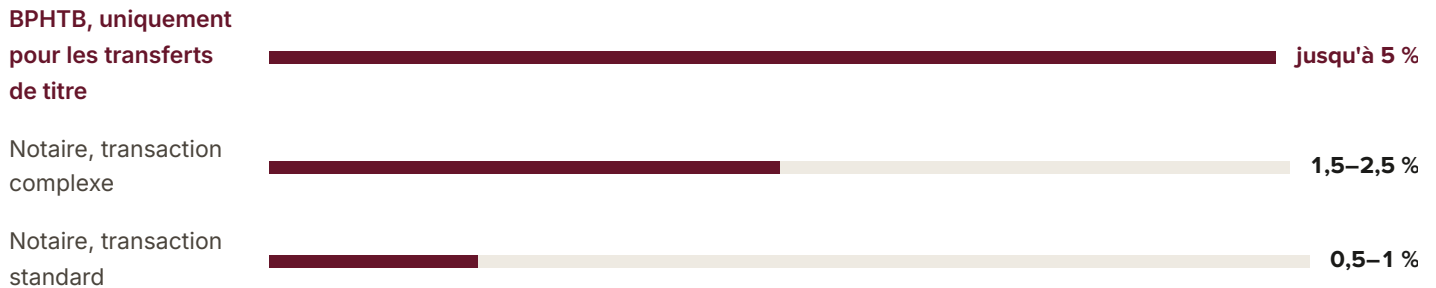
Source : HCCH, Apostille Convention enters into force for Indonesia, June 2022; Presidential Regulation 2/2021; Rise Real Bali deal practice, 2023–2026

Étape 6 : impôts et frais avant l'acte

Chaque partie règle son impôt avant l'acte. Lors d'un transfert de titre, le vendeur doit 2,5 % du prix au titre de l'impôt libératoire sur le revenu (PP 34/2016). Vous devez la BPHTB, un droit de mutation plafonné à 5 % par la loi 1/2022. Votre régence l'applique au prix après déduction d'un abattement, qui démarre à Rp 80 000 000.

Le leasehold échappe à ce droit. Un bail n'atteint jamais le registre foncier : un bail classique ne supporte donc aucune BPHTB, et le propriétaire du terrain règle un impôt libératoire de 10 % sur le loyer perçu (PP 34/2017). Excel Bali chiffre le total des frais d'un acheteur sur un leasehold simple à 2 à 4 % du prix.

Où vont les frais de l'acheteur



Les plafonds légaux des honoraires de notaire et de PPAT figurent dans notre guide du notaire. Fourchettes de marché d'Excel Bali, 2026.

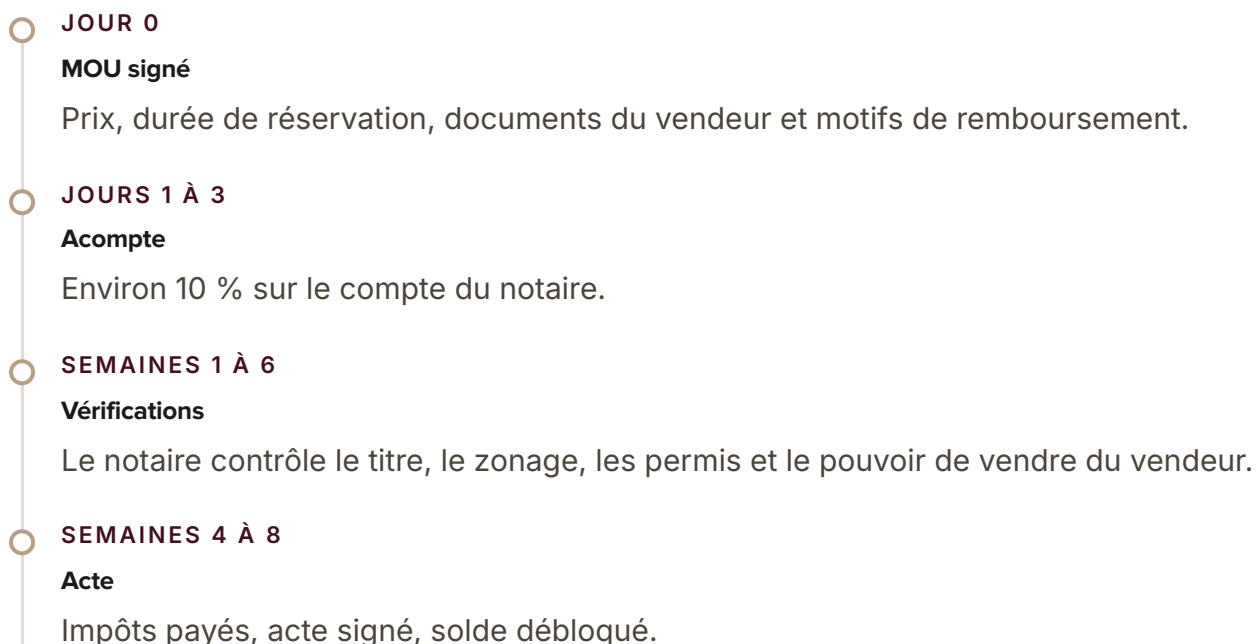
Source : PP 34/2016; PP 34/2017; Law 1/2022 (HKPD); Excel Bali, September 5, 2026

08 / 10

Étape 7 : signature et enregistrement

Pour un Hak Pakai ou un HGB, le PPAT signe l'AJB puis dispose d'une semaine (sept jours ouvrés, PP 24/1997) pour le déposer au bureau foncier. Le traitement du BPN lui-même n'a pas de délai légal. Les praticiens l'estiment à environ 14 jours ouvrés sur un dossier propre : une règle empirique, pas une promesse.

Un bail se signe devant notaire et prend effet à la signature. Notaire et PPAT à Bali explique qui signe quoi et ce que chacun peut facturer.



09 / 10

Étape 8 : la remise des clés quand vous n'êtes pas là

Une villa terminée est inspectée à la remise des clés d'après le contrat et l'inventaire. Si vous êtes à l'étranger, votre conseiller ou un inspecteur indépendant s'en charge et envoie un rapport photo et vidéo. Notez chaque défaut avec une photo et un délai, car ce qui n'est pas consigné est difficile à faire valoir ensuite.

Dans un achat sur plan, la remise des clés est aussi le moment où le SLF doit arriver. Liez-y le dernier paiement.

- ✓ Surfaces et agencement conformes au contrat
- ✓ Étanchéité de la piscine et des salles de bains, avec des évacuations qui évacuent vraiment
- ✓ Puissance électrique, tableau et mise à la terre
- ✓ Climatisation
- ✓ Mobilier et électroménager vérifiés article par article selon le descriptif
- ✓ SLF et dossier complet de documents remis

10 / 10

Ce que nous faisons pour un achat à distance

Rise Real Bali travaille à Bali comme agence depuis 2023, et l'équipe connaît l'île depuis 2010. Avant tout acompte, notre juriste vérifie gratuitement le titre, le zonage, le PBG, le SLF et la licence de location du bien que vous avez choisi. Le vendeur ou le promoteur paie notre commission : votre prix est donc le même qu'en achetant en direct.

Parcourez les biens de notre catalogue, ou partez des quartiers. Envoyez-nous votre sélection par le formulaire ci-dessous et nous planifierons la première visite en vidéo.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Choisissez d'abord entre leasehold, Hak Pakai et PT PMA. Les démarches et l'impôt en découlent.
- 02 Versez l'acompte d'environ 10 % sur le compte du notaire, contre un MOU signé précisant par écrit les motifs de remboursement.
- 03 Une procuration avec une seule apostille permet d'acheter sans venir. Le compte bancaire est la seule étape qui peut exiger votre présence.
- 04 Prévoyez 2 à 4 % en plus d'un leasehold simple, et jusqu'à 5 % de BPHTB pour un transfert de titre.

Questions fréquentes

Peut-on acheter un bien à Bali sans s'y rendre ?

Oui, dans la plupart des cas. Vous visitez en vidéo, signez par une procuration apostillée et faites inspecter le bien à la remise des clés par un représentant. L'exception est une transaction qui exige un compte bancaire indonésien personnel, car certaines banques demandent votre présence.

De quels documents un étranger a-t-il besoin pour acheter à Bali ?

Un passeport, un numéro fiscal indonésien (NPWP) et, pour le Hak Pakai seulement, un permis de séjour KITAS ou KITAP. Si vous signez à distance, ajoutez une procuration notariée et apostillée avec traduction indonésienne certifiée.

Combien de temps faut-il pour acheter une villa à Bali ?

Environ quatre à huit semaines de l'acompte à la signature sur une transaction propre, selon le guide 2026 d'Excel Bali. Les vérifications prennent environ 30 jours ouvrés en moyenne, et moins sur un dossier simple.

Qui paie les taxes lors de l'achat d'un bien à Bali ?

Cela dépend de la structure. Quand un titre foncier change de mains, vous payez le BPHTB (jusqu'à 5 %) et le vendeur règle 2,5 % d'impôt sur le revenu. Un bail classique n'entraîne aucun BPHTB pour vous.

Où verser l'acompte ?

Chez le notaire qui conduit la transaction, sur le compte indiqué dans le protocole d'accord (MOU) signé. Si les vérifications font apparaître un problème, l'acompte déposé chez le notaire est toujours là.

D'où viennent nos informations

La séquence décrite reprend les transactions que nous avons menées à Bali de 2023 à 2026. Les délais (acompte, remise des documents, vérifications) viennent du guide 2026 d'Excel Bali sur les transactions en leasehold (bail de longue durée) et correspondent à ce que nous constatons. Les taux d'imposition ont été contrôlés sur le PP 34/2016, le PP 34/2017 et la loi 1/2022. Le délai d'enregistrement vient de l'article 40 du PP 24/1997, la date de l'apostille de la Conférence de La Haye. Le chiffre de 14 jours ouvrés pour le BPN est une règle empirique de praticiens. Ces informations sont générales : elles ne constituent pas un conseil juridique sur un bien précis.

— HCCH, entrée en vigueur de la Convention Apostille pour l'Indonésie, 4 juin 2022 ; Règlement présidentiel n° 2 de 2021

- Règlement gouvernemental n° 34 de 2016 relatif à l'impôt sur le revenu issu des transferts de terrains et de bâtiments
- Règlement gouvernemental n° 34 de 2017 sur l'impôt sur le revenu des locations de terrains et de bâtiments
- Loi n° 1 de 2022 sur les finances centrales et régionales (HKPD), BPHTB
- Règlement gouvernemental n° 24 de 1997 sur l'enregistrement foncier, article 40
- Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, édition 2026, 5 septembre 2026
- 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 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/comment-acheter-un-bien-a-bali/