



VÉRIFICATIONS · PROMOTEURS

Comment vérifier un promoteur à Bali avant votre premier versement

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

· Étape 2 sur 4

Bali n'a ni liste officielle de promoteurs fiables, ni séquestre réglementé pour la vente de logements. En revanche, quatre registres publics permettent de voir une société, sa licence et son terrain. Une heure passée dessus vous en apprend plus qu'une plaquette commerciale.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/verifier-promoteur-bali/>

EN BREF

Pour vérifier un promoteur à Bali, consultez quatre registres publics gratuits : AHU pour la société, OSS pour sa licence d'activité (NIB), GISTARU pour le zonage de la parcelle et ATR/BPN pour le titre foncier. Contrôlez ensuite la chaîne de permis : KKPR, PBG et SLF. Selon le PP 12/2021, une promesse de vente (PPJB) suppose 20 % du projet construit.

4

registres publics gratuits qui montrent la société, la licence, le zonage et le terrain

20 %

du projet construits avant qu'une promesse de vente soit autorisée (PP 12/2021)

Rp 2,5 Md

capital minimum libéré d'une PT PMA (règlement BKPM 5/2025)

0

séquestre réglementé pour la vente de logements en Indonésie

DANS CE RAPPORT

01 Commencez par le nom de la société sur le contrat

02 Quatre registres publics, et ce que chacun montre

03 La chaîne de permis qu'aucun projet ne peut sauter

04 Ventes sur plan : la règle des 20 % du PP 12/2021

05 Où se trouve votre argent avant la livraison

06 La société elle-même : capital, codes et règles de licence

07 Avis sur les promoteurs de Bali : ce qui mérite d'être lu

08 Vérifiez aussi le terrain sous le projet

09 Ce que cela signifie pour les acheteurs

10 Questions fréquentes

11 D'où viennent nos informations

01 / 08

Commencez par le nom de la société sur le contrat

Un projet porte une marque ; le contrat, lui, engage une personne morale. Les deux diffèrent souvent, et c'est normal. L'essentiel est qu'une seule société apparaisse partout : sur le certificat foncier ou le bail, sur l'autorisation de construire, dans le projet de PPJB et sur le compte bancaire où l'on vous demande de payer.

Si le vendeur est une PT et que la facture en nomme une autre, arrêtez-vous et demandez par écrit pourquoi. Il peut y avoir une explication simple, par exemple une société propriétaire du terrain et une entreprise de construction distincte. Obtenez-la noir sur blanc avant le premier virement.

02 / 08

Quatre registres publics, et ce que chacun montre

Les quatre sont officiels et gratuits. Aucun n'exige de compte indonésien pour une recherche simple, même si l'application d'ATR/BPN demande de s'inscrire.

L'AHU, le registre des sociétés du ministère du Droit, confirme que la PT existe et indique son statut ainsi que les modifications déposées. L'OSS, le système de licences, montre si la société détient un numéro d'identification d'entreprise (NIB) et pour quels codes d'activité (KBLI) elle est autorisée.

GISTARU, la carte du plan d'aménagement d'ATR/BPN, affiche le zonage de la parcelle.

L'application Sentuh Tanahku de l'agence foncière couvre le titre lui-même : quel droit, combien de mètres carrés et jusqu'à quand.

Où vérifier un promoteur

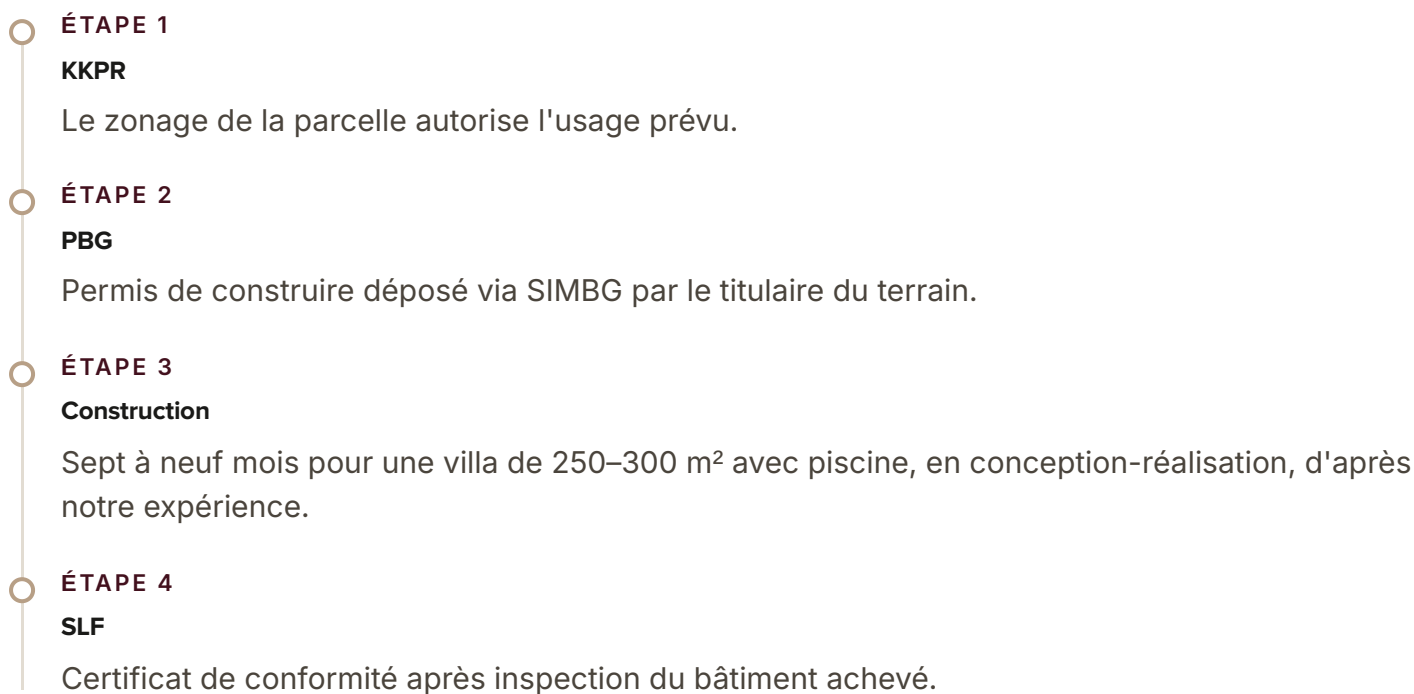
REGISTRE	CE QUE VOUS CONTRÔLEZ
AHU (ahu.go.id)	L'existence de la PT, son statut, ses actionnaires et ses statuts
OSS (oss.go.id)	Un NIB est délivré et les codes KBLI correspondent à l'immobilier et à la construction
GISTARU (gistaru.atrbpn.go.id)	Le zonage de la parcelle dans le plan d'urbanisme détaillé (RDTR)
ATR/BPN, Sentuh Tanahku	Type de droit foncier, superficie, durée et plan de la parcelle

03 / 08

La chaîne de permis qu'aucun projet ne peut sauter

L'autorisation de construire suit en Indonésie un ordre fixe. D'abord la KKPR, qui confirme que l'usage prévu respecte le plan d'aménagement. Ensuite le PBG, le permis de construire, déposé uniquement via le système d'État SIMBG. Après les travaux, le SLF, le certificat de conformité. Une villa destinée à la location à la nuitée a en outre besoin d'une licence d'activité touristique, en plus du NIB.

Un étranger ne peut pas déposer lui-même une demande de PBG. Le demandeur est le titulaire du droit foncier, en général une société indonésienne détenant un HGB. Les consultants avec lesquels nous travaillons annoncent 14 à 30 jours ouvrés pour instruire un dossier de PBG complet, et environ trois mois et demi pour l'ensemble du cycle, conception et formalités comprises.



« Nous démarrons le mois prochain, le permis est en cours » signifie que le permis n'existe pas encore. Demandez le numéro du PBG et vérifiez qu'il désigne la même parcelle que le certificat.

Source : PP 16/2021 on buildings; Tata Ruang Bali, provincial spatial planning portal; consultants' processing times, our estimate

04 / 08

Ventes sur plan : la règle des 20 % du PP 12/2021

En Indonésie, les promoteurs vendent les logements sur plan au moyen d'une PPJB, une promesse de vente ferme qui précède l'acte définitif. Le PP 12/2021 n'autorise la signature d'une PPJB que si

le promoteur remplit cinq conditions : droits fonciers clairs, lot défini, PBG, infrastructures disponibles et au moins 20 % du projet construit.

Pour les maisons et les maisons de ville, les 20 % se comptent en nombre d'unités sur l'ensemble du programme. Pour les immeubles d'appartements, ils se calculent sur le volume de construction de la tour mise en vente. Le rapport d'un consultant de contrôle confirme le chiffre.

Beaucoup de ventes à Bali démarrent plus tôt, avec un bulletin de réservation et des frais de réservation. C'est courant, et ce n'est pas une PPJB. Lisez à quoi votre document initial engage réellement chaque partie, et à quel moment la PPJB le remplacera.

Source : PP 12/2021 on housing and residential areas, as summarized by Industri Properti, February 2021

05 / 08

Où se trouve votre argent avant la livraison

L'Indonésie n'a pas de séquestre réglementé pour la vente de logements. Dans la pratique, les paiements passent par le notaire ou PPAT, sur un compte de dépôt prévu par une clause du contrat, ou directement chez le promoteur contre des jalons de chantier.

Aucune de ces solutions n'est mauvaise en soi. Chacune comporte un risque différent, et c'est le contrat qui décide de celui que vous prenez. Cherchez des paiements liés à des étapes vérifiables : fondations, structure, toiture, livraison. Contrôlez les conditions de remboursement si le PBG ou le SLF n'est pas obtenu à une date fixée. Confirmez le mécanisme auprès d'un notaire en exercice, car aucune loi unique ne l'encadre.

- ✓ Compte du bénéficiaire au même nom de société que le contrat
- ✓ Chaque échéance liée à une étape de chantier que vous pouvez inspecter ou voir en photo
- ✓ Une date limite écrite pour le SLF
- ✓ Conditions de remboursement en cas de refus d'un permis, avec une date et un montant
- ✓ Le droit foncier et sa durée exprimés en chiffres

06 / 08

La société elle-même : capital, codes et règles de licence

Un promoteur à capitaux étrangers opère sous forme de PT PMA (société indonésienne à capitaux étrangers). Le règlement BKPM 5/2025 a ramené le capital libéré minimal à Rp 2,5 Md par société. Le plan d'investissement doit toujours dépasser Rp 10 Md par code KBLI à cinq chiffres et par site, hors terrain et bâtiments.

Le cadre des licences a changé lui aussi. Le PP 28/2025, entré en vigueur le 5 juin 2025, remplace le PP 5/2021 comme base des licences d'activité fondées sur le risque et fait passer le régime de

16 à 22 secteurs réglementés. Un dossier OSS qui paraît ancien ne pose pas forcément problème. C'est une question légitime à poser à l'équipe commerciale, et la réponse doit arriver avec des documents. Notre guide de la PT PMA détaille les coûts de fonctionnement.

Source : BKPM Regulation 5/2025; PP 28/2025, via SmartLegal.id and Ombudsman RI

07 / 08

Avis sur les promoteurs de Bali : ce qui mérite d'être lu

Les avis circulent dans des groupes de discussion et des forums, et penchent vers les extrêmes. Les documents, eux, se trouvent dans les registres. Servez-vous des avis pour trouver des questions, puis répondez-y avec des pièces.

Le meilleur avis est celui que vous recueillez vous-même. Demandez quels projets le promoteur a déjà livrés, visitez-en un et parlez à un propriétaire si possible. Demandez si ces bâtiments ont reçu leur SLF et combien de temps cela a pris après la livraison. Un promoteur qui a des réalisations achevées les montre en général volontiers.

Nous tenons des fiches sur les promoteurs dont nous présentons les projets, avec leurs logos et les projets en vente. Pour tout projet de notre catalogue, nous effectuons avec vous ces contrôles dans les registres avant le premier versement.

08 / 08

Vérifiez aussi le terrain sous le projet

Les papiers d'un promoteur ne valent que ce que vaut le terrain dessous. Un étranger ne peut pas détenir la pleine propriété (Hak Milik, droit de propriété), et toute opération qui tente de la lui transmettre est nulle en vertu de l'article 26 de la loi agraire de base. Les voies qui fonctionnent sont le leasehold (bail de longue durée), le Hak Pakai (droit d'usage) et le HGB (droit de bâtir) via une PT PMA.

La durée du terrain compte autant que le type. Un HGB sur terre domaniale peut courir 30 + 20 + 30 ans. Un HGB accordé sur le Hak Milik d'un particulier va jusqu'à 30 ans, puis exige un nouvel accord avec le propriétaire. Les brochures précisent rarement lequel s'applique : posez la question. Le prix minimal pour un étranger qui achète une maison avec terrain à Bali est de Rp 5 Md, et de Rp 2 Md pour un appartement, selon le décret ministériel ATR/BPN 1241/2022.

Notre liste de vérifications préalables (due diligence) détaille les contrôles fonciers pas à pas, et le guide du zonage explique comment lire le zonage d'une parcelle.

- ✓ La PT du contrat est la PT du compte bénéficiaire
- ✓ PBG délivré pour la même parcelle que le certificat foncier
- ✓ Zonage GISTARU compatible avec l'habitat ou l'hébergement touristique
- ✓ Durée du terrain exprimée en années, jamais par un vague « long terme »

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Contrôlez la société, pas la marque : AHU, OSS, GISTARU et le registre foncier sont gratuits et demandent environ une heure.
 - 02 Pas de PBG, pas de construction légale. La KKPR et le PBG précèdent le premier coulage de béton, le SLF suit la fin des travaux.
 - 03 Le PP 12/2021 n'autorise une PPJB que lorsque 20 % du projet est sorti de terre, avec PBG, droits fonciers et infrastructures en place.
 - 04 L'Indonésie n'a pas de séquestre réglementé pour la vente de logements. Liez les paiements à des étapes et confirmez le dispositif avec un notaire.
-

Questions fréquentes

Comment vérifier qu'une société de promotion existe à Bali ?

Cherchez le nom de la société dans le registre AHU (ahu.go.id) pour voir son statut et les modifications déposées. Consultez ensuite l'OSS pour son NIB et ses codes KBLI autorisés. Les deux sont gratuits et officiels.

Quelle différence entre le PBG et l'IMB ?

Le PBG est l'autorisation de construire en vigueur. Il a remplacé l'ancien IMB avec le PP 16/2021, et les promoteurs ne le déposent que via le système SIMBG, une fois que la KKPR a confirmé que le zonage de la parcelle permet l'usage prévu.

Puis-je signer un contrat avant le début des travaux ?

Vous pouvez signer un bulletin de réservation et verser des frais de réservation. Le PP 12/2021 n'autorise la PPJB, la promesse de vente ferme, que lorsque 20 % du projet est construit et que PBG, droits fonciers et infrastructures sont en place.

Existe-t-il un séquestre pour les achats immobiliers à Bali ?

Pas sous forme de dispositif réglementé pour les logements. Les paiements passent en général par un notaire ou un PPAT, par un compte de dépôt prévu au contrat, ou vont au promoteur contre des étapes de chantier. Confirmez le montage avec un notaire en exercice.

Où trouver des avis sur les promoteurs de Bali ?

Les forums d'expatriés et les groupes de discussion en regorgent, mais leur qualité est inégale. Plus fiable : visiter un projet que le promoteur a déjà livré, interroger les propriétaires sur la livraison et vérifier si l'immeuble a reçu son SLF.

D'où viennent nos informations

Les registres et procédures proviennent des portails officiels : AHU du ministère du Droit, OSS RBA, GISTARU d'ATR/BPN et portail d'aménagement du territoire de la province de Bali. Les conditions de la PPJB sont celles du PP 12/2021, d'après le résumé d'Industri Properti. Les règles de capital viennent du règlement BKPM 5/2025 et le cadre des licences du PP 28/2025, confirmés par deux synthèses indépendantes. Les délais d'instruction du PBG et de construction sont des estimations de praticiens et de nos propres dossiers, signalées comme telles. Nous ne notons ni ne classons les promoteurs. Considérez ce texte comme une liste de contrôle, pas comme un avis juridique sur un projet précis.

- Ministère du Droit, registre des sociétés AHU
- OSS RBA, système indonésien de licences fondé sur le risque
- ATR/BPN, carte du plan d'aménagement GISTARU et application Sentuh Tanahku
- Règlement gouvernemental n° 16 de 2021 sur les bâtiments (PBG et SLF)
- Règlement gouvernemental n° 12 de 2021 sur le logement, via Industri Properti, 23 février 2021
- Règlement BKPM n° 5 de 2025 sur le capital des PT PMA
- Règlement gouvernemental n° 28 de 2025 sur les licences fondées sur le risque, via SmartLegal.id, juin 2025
- Décret ministériel ATR/BPN n° 1241/SK-HK.02/IX/2022 sur les prix minimaux pour les étrangers

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/verifier-promoteur-bali/