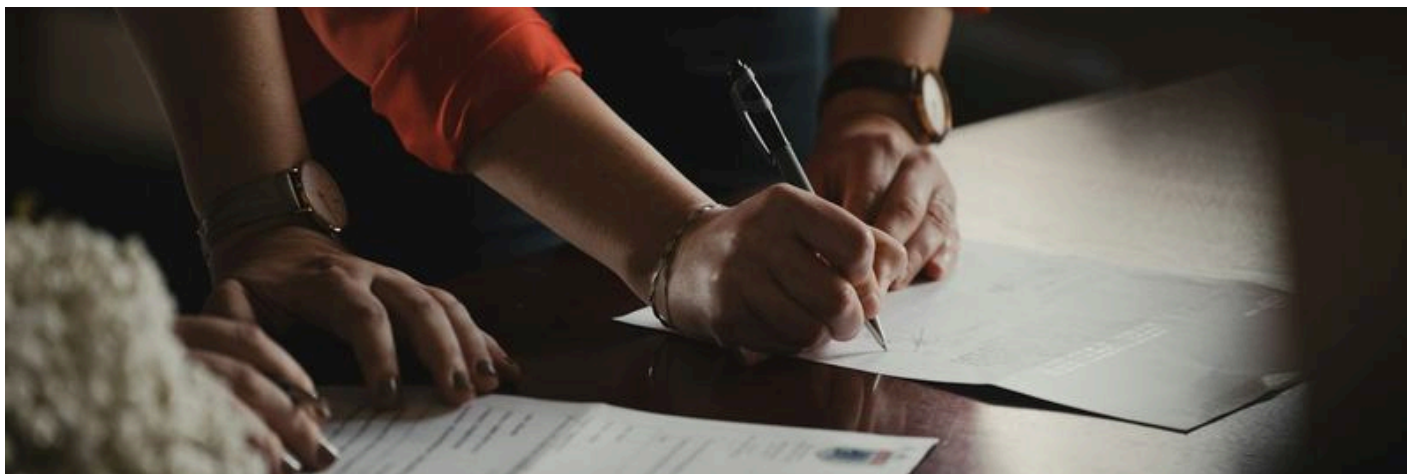




PROPRIÉTÉ · CE QUE DIT LA LOI

Le montage par prête-nom (nominee) à Bali : ce que dit la loi et ce que vous posséderiez réellement

24 septembre 2026 · 9 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· Étape 2 sur 4

Dans un montage par prête-nom, le terrain est enregistré au nom d'un citoyen indonésien, tandis qu'un étranger le paie et conserve un accord parallèle. Le droit indonésien tient cet accord pour nul, et depuis 2026, Bali a aussi son propre règlement contre ces pratiques.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/prete-nom-nominee-bali/>

EN BREF

Un accord de prête-nom est nul en Indonésie. L'article 26(2) de la loi agraire fondamentale (5/1960) annule toute opération qui transfère la pleine propriété à un étranger, directement ou indirectement, et les sommes versées ne peuvent pas être récupérées. La loi 25/2007 annule les détentions d'actions par prête-nom dans les sociétés. Le règlement 4/2026 de Bali y ajoute une interdiction provinciale assortie de sanctions administratives.

Nul

statut d'un accord de prête-nom portant sur un terrain en pleine propriété (UUPA 5/1960, article 26(2))

Nul

statut d'une détention d'actions par prête-nom dans une société indonésienne (loi 25/2007, article 33)

2026

année où Bali a adopté sa propre interdiction des transferts fonciers par prête-nom (règlement provincial 4/2026)

0

transaction conclue par Rise Real Bali via un prête-nom

DANS CE RAPPORT

01 À quoi ressemble en général un montage par prête-nom

02 Un accord de prête-nom est-il légal en Indonésie ?

03 Les actionnaires prête-nom dans une société sont nuls eux aussi

04 Le règlement propre à Bali, adopté en 2026

05 Pourquoi l'économie réalisée est une illusion

06 Comment repérer un montage par prête-nom avant de payer

07 Et si vous détenez déjà un bien par prête-nom ?

08 Ce que cela signifie pour les acheteurs

09 Questions fréquentes

10 D'où viennent nos informations

01 / 07

À quoi ressemble en général un montage par prête-nom

Un citoyen indonésien achète le terrain en pleine propriété (Hak Milik, droit de propriété) en son nom propre : souvent un ami, un employé ou une personne que propose le vendeur. L'étranger paie. Pour se sentir protégé, il signe avec le prête-nom une pile de documents parallèles : un contrat de prêt, une procuration, un bail consenti en retour à l'étranger, parfois un gage sur le certificat.

Sur le papier, cela ressemble à une propriété sans la limite de durée d'un bail, et sans les planchers de Rp 5 Md pour une maison et de Rp 2 Md pour un appartement que le Hak Pakai (droit d'usage) impose à Bali. On le vend en général comme moins cher et plus rapide. Ni l'un ni l'autre ne résiste à un litige.

02 / 07

Un accord de prête-nom est-il légal en Indonésie ?

L'article 21 de la loi agraire fondamentale (loi 5/1960) réserve le Hak Milik aux citoyens indonésiens. L'article 26(2) ferme la porte dérobée : toute vente, tout échange, donation, legs ou autre acte destiné à transférer un Hak Milik à un étranger, directement ou indirectement, est nul de plein droit. Le terrain revient à l'État, et l'acheteur ne peut pas réclamer ce qu'il a payé.

Les documents parallèles ne sauvent pas l'opération. Selon le Code civil, un contrat doit avoir une cause licite (article 1320), et celui dont l'objet viole la loi reste sans effet (article 1337). Un contrat de prêt ou une procuration rédigés pour masquer la propriété étrangère d'un terrain en pleine propriété relèvent exactement de cette catégorie.

En pratique, le propriétaire est la personne désignée sur le certificat. Au décès du prête-nom, le terrain passe à ses héritiers, et un divorce peut en faire un bien commun à partager. S'il le vend ou l'hypothèque, l'acheteur ou la banque se fie au registre, pas à votre contre-lettre.

Source : UUPA 5/1960, Articles 21 and 26(2); Indonesian Civil Code, Articles 1320 and 1337

Les actionnaires prête-nom dans une société sont nuls eux aussi

Certains acheteurs tentent la même astuce un cran plus haut : une société indonésienne (PT) dont un Indonésien détient les actions pour leur compte, afin que l'entreprise paraisse locale et puisse détenir des titres plus solides. L'article 33 de la loi sur l'investissement (loi 25/2007) interdit les accords stipulant que des actions sont détenues pour le compte d'un tiers, et son alinéa 2 les déclare nuls de plein droit.

D'ailleurs, ce n'est pas nécessaire. Une PT PMA (société indonésienne à capitaux étrangers) peut être détenue à 100 % par des étrangers pour la plupart des activités immobilières et d'hébergement, avec un capital libéré de Rp 2,5 Md depuis octobre 2025. Elle détient un droit de bâtir (HGB) et non un Hak Milik, et c'est une vraie société, avec du capital et des obligations de déclaration. Notre guide de la PT PMA détaille les coûts.

Le règlement propre à Bali, adopté en 2026

En 2026, la province a adopté le règlement provincial n° 4 de 2026 sur le contrôle de la conversion des terres productives et l'interdiction des transferts de propriété foncière par prête-nom. Il définit le montage par prête-nom comme une situation où une personne détient des droits fonciers pour le compte d'un bénéficiaire effectif étranger.

Le règlement interdit à quiconque d'agir comme intermédiaire ou facilitateur dans ces montages. Il crée une équipe de contrôle placée sous l'autorité du gouverneur et donne à la province des sanctions administratives : avertissements écrits, suspension d'activité, fermeture, retrait de licence, démolition de bâtiments et amendes. Les fonctionnaires qui y participent s'exposent à des mesures disciplinaires, et les poursuites pénales relèvent du droit national.

Des articles de presse du début de 2026 citaient des peines de prison et des amendes précises. Nous ne les avons pas retrouvées dans le texte tel que les avocats le résument, et nous ne les reprenons donc pas ici. Ce qui est clair, c'est la direction : Bali traite les détentions par prête-nom comme un problème à assainir, en parallèle des contrôles de licences sur les locations de courte durée.

Source : Bali Provincial Regulation No. 4 of 2026, as summarized by DNT Lawyers, 2026

Pourquoi l'économie réalisée est une illusion

L'argument de vente, c'est presque toujours un prix plus bas ou une transaction plus rapide. Mettez les deux options côte à côte et regardez ce que vous auriez à perdre si les choses tournaient mal : pour une villa à Rp 4 Md, la totalité des Rp 4 Md.

Par un prête-nom

- Légalement, le terrain appartient à quelqu'un d'autre
- Vos accords parallèles n'ont aucun poids devant un juge, aussi soigneusement qu'un avocat les ait rédigés
- L'article 26(2) ne vous permet de rien récupérer
- Si le prête-nom décède, divorce ou s'endette, son problème devient le vôtre du jour au lendemain
- La province peut sanctionner l'opération en vertu du règlement 4/2026

Par une voie légale

- Un bail notarié qui détaille la prolongation
- Un Hak Pakai (droit d'usage) à votre nom, ouvert à toute personne qui réside ici avec un KITAS ou un KITAP
- Un HGB (droit de bâtir) détenu par une PT PMA qui vous appartient entièrement
- Les tribunaux le font respecter
- Vous pouvez le revendre à tout acheteur qualifié sur le marché libre

Nous n'avons jamais conclu de transaction par un prête-nom, et nous refusons les clients qui en demandent un. La remise n'existe que sur le papier. Le risque, lui, porte sur la totalité du prix d'achat.

Rise Real Bali

06 / 07

Comment repérer un montage par prête-nom avant de payer

Personne n'emploie le mot « prête-nom ». Voici les signaux que nous recherchons quand nous contrôlons un bien, et un seul suffit pour s'arrêter et poser des questions.

- ✓ On vous annonce que le certificat sera au nom d'un Indonésien « pour l'instant »
- ✓ Le dossier contient un prêt que vous avez consenti à cette personne
- ✓ Il existe une procuration irrévocable qui vous permet de vendre ou d'hypothéquer le terrain
- ✓ Le vendeur propose une pleine propriété à un étranger sans parler de Hak Pakai, de bail ni de société
- ✓ Le prix est inférieur au plancher de Rp 5 Md du Hak Pakai pour une maison, et le vendeur parle pourtant de propriété avec titre

07 / 07

Et si vous détenez déjà un bien par prête-nom ?

Consultez d'abord un avocat indonésien indépendant avant toute autre démarche, et n'affrontez pas le prête-nom en premier. La sortie habituelle consiste à régulariser sous une forme légale tant que la relation est bonne : un bail long enregistré, consenti par le titulaire du certificat à votre profit, un transfert vers votre propre PT PMA sous forme de HGB, ou un Hak Pakai si vous remplissez les conditions.

Chaque option coûte de l'argent et dépend de la coopération du prête-nom. Faire entrer le terrain dans une société sous forme de HGB est un transfert : la société paie la BPHTB (droits de mutation) jusqu'à 5 % (loi 1/2022) et le titulaire du certificat doit un impôt libératoire de 2,5 % sur la valeur de cession (PP 34/2016), avant les frais de notaire. C'est le vrai prix du raccourci de départ.

Vous partez de zéro ? Lisez notre guide sur les voies légales pour acheter à Bali, puis parcourez les annonces, où chaque fiche indique la forme de propriété, ou comparez d'abord les quartiers.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 L'article 26(2) de la loi agraire fondamentale annule un accord de prête-nom portant sur une pleine propriété, et l'argent versé n'est pas récupérable.
 - 02 Les accords parallèles destinés à masquer une propriété étrangère n'ont aucun effet juridique selon le Code civil.
 - 03 Les actions détenues par prête-nom dans une société sont nulles selon l'article 33 de la loi 25/2007. Une PT PMA peut de toute façon appartenir à des étrangers.
 - 04 Le règlement 4/2026 de Bali interdit les transferts fonciers par prête-nom et y ajoute des sanctions provinciales.
-

Questions fréquentes

Un accord de prête-nom est-il légal en Indonésie ?

Non. Une opération qui transfère un terrain en pleine propriété à un étranger sous le nom d'un Indonésien est nulle selon l'article 26(2) de la loi agraire fondamentale. Juridiquement, le terrain appartient à la personne figurant sur le certificat.

Que devient le terrain si le prête-nom décède ?

Le terrain passe à ses héritiers, car en droit il a toujours été à lui. Vos accords parallèles ne lient pas les héritiers d'une manière qu'un tribunal ferait respecter.

Peut-on récupérer son argent si le montage s'effondre ?

Non. L'article 26(2) interdit à l'acheteur de réclamer les paiements une fois le transfert à un étranger frappé de nullité. C'est pourquoi le risque porte sur la totalité du prix d'achat.

Qu'est-ce que le règlement 4/2026 de Bali ?

Un règlement provincial adopté en 2026 sur le contrôle de la conversion des terres productives et l'interdiction des transferts fonciers par prête-nom. Il interdit d'agir comme intermédiaire et autorise des sanctions administratives, les poursuites pénales relevant du droit national.

Que faire à la place d'un prête-nom ?

Un leasehold (bail de longue durée) notarié, ou un Hak Pakai si vous vivez ici avec un KITAS ou un KITAP, ou un HGB détenu par une société qui vous appartient. Un tribunal fait respecter chacune de ces trois solutions, et chacune peut être revendue.

D'où viennent nos informations

Nous avons construit ce guide à partir des textes de loi primaires (loi agraire fondamentale, loi sur l'investissement et Code civil) et d'un résumé article par article du règlement 4/2026 de Bali établi par un cabinet d'avocats. Les articles de presse qui citent des peines de prison et des amendes précises au titre du règlement provincial ne correspondent pas au résumé que les avocats donnent de son texte ; nous les avons donc écartés, en attendant de pouvoir vérifier le texte officiel. Les signaux d'alerte décrits viennent de nos propres vérifications de biens. Ce texte ne constitue pas un conseil juridique.

- Loi n° 5 de 1960 sur les principes agraires fondamentaux (UUPA), articles 21 et 26(2)
- Loi n° 25 de 2007 sur l'investissement, article 33
- Code civil indonésien (KUHPdata), articles 1320 et 1337
- Règlement provincial de Bali n° 4 de 2026 sur la conversion des terres productives et les transferts par prête-nom, via DNT Lawyers, 2026
- Commentaires juridiques sur les accords de prête-nom : Bali Legals, Nelwan Law (juillet 2026), Kusuma Law Firm
- Vérifications de biens par 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/prete-nom-nominee-bali/