



PROPRIÉTÉ ET FISCALITÉ · LIVRAISON

Livraison d'une villa à Bali : la liste de réserves à parcourir avant de signer le procès-verbal de réception

3 octobre 2026 · 11 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

La livraison est le dernier moment où signaler un défaut ne vous coûte rien. Une fois le procès-verbal de réception signé, la charge de la preuve repose sur vous.

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

EN BREF

Une checklist de livraison de villa couvre sept points : piscine, électricité, eau, climatisation, toiture et menuiseries, évacuation des eaux et mobilier. Parcourez-les avant de signer le procès-verbal de réception et consignez chaque défaut par écrit. La loi 2/2017 maintient la responsabilité de l'entrepreneur pour une défaillance structurelle jusqu'à 10 ans après la livraison définitive, mais les petits défauts se réclament plus facilement lors de l'inspection.

Jusqu'à 10 ans

responsabilité de l'entrepreneur pour défaillance de l'ouvrage après la livraison définitive (loi 2/2017)

7 points

sur la liste d'inspection de base, de la piscine au mobilier

20 ans

validité d'un SLF pour une maison individuelle (PP 16/2021)

Déc.–févr.

pic attendu de la saison des pluies 2026/27, d'après les prévisions nationales de la BMKG

DANS CE RAPPORT

- 01 Qu'est-ce que la livraison d'une villa, et en quoi diffère-t-elle de la due diligence ?
- 02 Qui répond des défauts, et pendant combien de temps ?
- 03 Que faut-il inspecter en premier ?
- 04 Qui doit vous accompagner à l'inspection ?
- 05 Quels documents récupérer lors de la même visite ?

- 06 Quand programmer la livraison ?
- 07 Que devient la liste de réserves après votre signature ?
- 08 Villa terminée ou sur plan : quand inspecter ?
- 09 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 10 Questions fréquentes
- 11 D'où viennent nos informations

01 / 08

Qu'est-ce que la livraison d'une villa, et en quoi diffère-t-elle de la due diligence ?

La livraison est le jour où vous prenez possession d'une villa terminée et signez le procès-verbal de réception, le BAST en indonésien. Elle répond à une seule question : dans quel état se trouve le bâtiment ? La due diligence répond à une autre, à savoir si vous pouvez légalement l'acheter, et elle précède le paiement (notre checklist de vérifications préalables traite ce volet).

Les deux contrôles sont nécessaires, et aucun ne remplace l'autre. Un titre sain ne dit rien d'une piscine qui fuit. Chaque villa est bâtie par une équipe précise sur une parcelle précise : chaque unité mérite donc sa propre inspection, quel que soit le promoteur.

Source : Rise Real Bali handover practice

02 / 08

Qui répond des défauts, et pendant combien de temps ?

Deux horloges tournent après la livraison. La première est légale. Selon la loi sur les services de construction (2/2017), articles 63 et 65, un entrepreneur doit réparer ou remplacer une défaillance de l'ouvrage dont il est à l'origine, et en reste responsable jusqu'à 10 ans après la livraison définitive. La loi définit la défaillance comme un effondrement ou une perte de fonction. Elle ne couvre ni un mur délavé ni une porte qui coince, et la durée de responsabilité doit être inscrite dans le contrat de construction.

La seconde horloge se trouve dans votre contrat de vente. Le règlement gouvernemental 12/2021, article 22J, dispose qu'un contrat de vente sur plan de logement doit couvrir le calendrier de livraison, l'entretien du bâtiment et une garantie du promoteur. Un site de cabinet juridique y lit une période d'entretien minimale de trois mois. Nous n'avons pas pu confirmer ce chiffre dans le texte officiel : prenez donc pour référence la durée inscrite dans votre propre PPJB.

Les différends sur la cause sont renvoyés à un expert, qui détermine ce qui a défailli et qui en répond. C'est pourquoi une liste de réserves datée et photographiée compte plus que n'importe

quelle promesse faite sur le chantier.

Les deux horloges après la livraison

HORLOGE	BASE LÉGALE	CE QU'ELLE COUVRE	DURÉE
Défaillance structurelle	Loi 2/2017, articles 63 et 65	Effondrement ou perte de fonction après la livraison définitive	Jusqu'à 10 ans, inscrits au contrat
Entretien et défauts	Contrat de vente sur plan, PP 12/2021, article 22J	Défauts de second œuvre et de finition consignés à la livraison	Fixé par votre contrat

Source : Law 2/2017 on Construction Services, Articles 63 and 65; Binus Business Law, March 26, 2017; PP 12/2021, Article 22J, via Hukumonline and Hukum Properti

03 / 08

Que faut-il inspecter en premier ?

Les équipements d'abord, la peinture ensuite. Les défauts techniques sont ceux qui coûtent le plus après la livraison et apparaissent des mois plus tard, en général pendant la saison des pluies. Un carreau fissuré est cosmétique. Une piscine qui perd de l'eau ou un circuit qui saute en charge, non.

Parcourez la villa avec le cahier des charges du contrat en main, pièce par pièce, et photographiez chaque défaut en lui donnant un numéro. Le tableau liste les sept points que nous vérifions à chaque livraison.

Puis sollicitez les installations toutes ensemble. Allumez en même temps chaque climatiseur, le chauffe-eau, la pompe de piscine et la cuisine : une villa qui passe chaque test isolément peut quand même faire sauter son disjoncteur général un soir de chaleur. Comparez aussi ce qui a été construit au cahier des charges : surface, nombre de salles de bains, taille de la piscine, équipements de cuisine. Mesurez vous-même quelques pièces.

Liste d'inspection en sept points

QUARTIER	À TESTER	DÉFAUT TYPE À CONSIGNER
Piscine et filtration	Faire tourner la pompe et le chauffage sur un cycle complet ; vérifier les carreaux de la ligne d'eau, les skimmers, l'éclairage et le sol du local technique	Zone humide au local technique, pompe bruyante, eau trouble
Électricité	Tester chaque disjoncteur et chaque prise ; vérifier les étiquettes et le disjoncteur différentiel ; confirmer que le compteur est au bon nom	Circuits mal étiquetés, prises sans courant
Eau	Ouvrir ensemble le robinet et la douche les plus hauts ; tester l'eau chaude ; confirmer que la source, réseau ou puits, correspond à l'argumentaire commercial	Faible pression à l'étage, eau brunâtre
Climatisation	Faire fonctionner chaque unité ; vérifier les évacuations de condensats, les télécommandes et le modèle par rapport au cahier des charges	Mauvais modèle, unités intérieures qui gouttent
Toiture, portes, fenêtres	Tester au jet d'eau les terrasses et les jonctions de toit ; ouvrir et fermer chaque porte et chaque fenêtre	Taches après la pluie, menuiseries bloquées
Évacuation des eaux	Arroser la parcelle au jet et observer où va l'eau ; vérifier les gouttières et les évacuations	Eau stagnante contre les murs
Mobilier	Compter chaque élément par rapport à la liste du contrat : modèle, taille, finition	Pièce manquante, modèle de remplacement

Source : Rise Real Bali handover practice; glossary entry on the furniture package (FF&E)

04 / 08

Qui doit vous accompagner à l'inspection ?

Venez avec quelqu'un qui ne vous vend pas la villa. Un inspecteur indépendant teste la même liste à chaque fois et ne saute pas les parties ennuyeuses, c'est ainsi que l'on détecte les défauts. Si vous êtes à l'étranger, un représentant local muni d'un mandat signé convient aussi. Envoyez à l'un ou à l'autre le cahier des charges et les plans au préalable, pour qu'ils vérifient par rapport à ce que vous avez acheté, et non selon leurs goûts.

Le travail de votre interlocuteur est de clore le dossier. Le vôtre est d'ouvrir chaque porte. Numérotez chaque défaut, photographiez-le, notez à côté le délai de correction et faites parapher la page par les deux parties. Ne signez le procès-verbal final que lorsque la liste est close, ou que chaque point resté ouvert porte une date.

Source : Rise Real Bali handover practice

05 / 08

Quels documents récupérer lors de la même visite ?

Repartez avec les papiers comme avec les clés. Commencez par le certificat de conformité (SLF), dont dépend la licence de location. Selon le PP 16/2021, il est valable 20 ans pour une maison

individuelle et 5 ans pour les autres bâtiments. Récupérez ensuite le permis de construire (PBG), les plans de récolement, les cartes de garantie du matériel de piscine et des appareils, toutes les clés et télécommandes, et l'inventaire signé du mobilier. Photographiez les compteurs d'électricité et d'eau le jour même et mettez les deux abonnements à votre nom, afin de ne pas payer la consommation du constructeur.

Si le SLF n'est pas arrivé, retenez le dernier versement jusqu'à sa remise. Notre guide PBG et SLF explique ce que prouve chaque document, et le guide de l'achat sur plan montre comment inscrire le SLF dans l'échéancier de paiement.

Source : PP 16/2021 on building implementation; Rise Real Bali handover practice

06 / 08

Quand programmer la livraison ?

Avant les pluies, si possible. La BMKG s'attend à ce que la majeure partie de l'Indonésie entre dans la saison des pluies 2026/27 dès novembre, avec un pic entre décembre et février. Ses prévisions sont nationales : consultez donc la météo locale.

Une livraison en octobre ou en novembre permet de tester toitures et terrasses au jet d'eau. Si elle tombe plus tard, n'attendez pas que les orages en fassent la preuve. Inscrivez sur la liste de réserves une nouvelle vérification datée après la première forte pluie, et liez le dernier paiement à cette vérification.

Source : BMKG national rainy-season outlook, reported by CNBC Indonesia, September 25, 2026

07 / 08

Que devient la liste de réserves après votre signature ?

Demandez un procès-verbal conditionnel : accepté sous réserve de la liste de réserves jointe. Il vous permet de prendre possession sans renoncer à un seul point. Le promoteur corrige la liste dans le délai convenu, et vous confirmez chaque réparation par écrit, en vous référant à son numéro.

Les défauts cachés qui apparaissent plus tard relèvent de la garantie de votre PPJB, et les défauts structurels de la règle des 10 ans vue plus haut. Lisez cette clause avant la livraison, pas après la première fuite. Si un défaut revient, un deuxième avis indépendant coûte moins cher qu'une dispute sans avis.

Gardez un seul dossier avec le cahier des charges, la liste signée, toutes les photos et chaque confirmation écrite. Quand la saison sèche masque une fuite de toiture, ce dossier est votre preuve.

Source : PP 12/2021, Article 22J; Law 2/2017, Article 65

Villa terminée ou sur plan : quand inspecter ?

Avec une villa terminée, vous inspectez avant de payer. Le bâtiment est là : vous pouvez passer toute la liste, lire son SLF et régler les défauts dans le prix. Des projets terminés comme Umalas Oasis et Nila Residence montrent ce que cela donne.

Un acheteur sur plan inspecte des mois plus tard, à la date de livraison, quand le calendrier n'a plus de marge. C'est là que la liste compte le plus : prévoyez-la donc dans le contrat dès le départ. Parcourez les deux types dans nos annonces de biens.

Source : Rise Real Bali catalog

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 La livraison teste la construction ; la due diligence teste le titre. Il faut les deux, et la première intervient quand vous avez déjà payé l'essentiel du prix.
 - 02 Les entrepreneurs répondent d'une défaillance structurelle jusqu'à 10 ans. Les petits défauts ne se réclament facilement qu'avec une liste de réserves datée et photographiée.
 - 03 Vérifiez piscine, électricité, eau, climatisation, toiture et menuiseries, évacuation des eaux et mobilier, dans cet ordre, avec un inspecteur indépendant.
 - 04 Signez un procès-verbal de réception conditionnel, récupérez le SLF et le PBG lors de la même visite, et retenez le dernier paiement jusqu'à l'arrivée du SLF.
-

Questions fréquentes

Qu'est-ce qu'une liste de réserves lors de la livraison d'une villa à Bali ?

La liste de réserves est le relevé numéroté de chaque défaut constaté à l'inspection, avec pour chacun une photo, un délai de correction et la place pour les initiales des deux parties. Vous la joignez au procès-verbal de réception : accepter les clés n'efface donc pas les défauts. C'est le document qu'un expert demanderait en cas de litige.

Combien de temps un promoteur est-il responsable des défauts après la livraison à Bali ?

Cela dépend du défaut. Un entrepreneur répond d'une défaillance structurelle, c'est-à-dire d'un effondrement ou d'une perte de fonction, jusqu'à 10 ans après la livraison définitive selon la loi 2/2017. Les défauts esthétiques et de second œuvre suivent la période d'entretien de votre contrat de vente sur plan. Lisez cette clause avant de signer, car sa durée est fixée par contrat.

Dois-je faire appel à un inspecteur indépendant pour la livraison d'une villa ?

Oui, si vous le pouvez. Un inspecteur passe en revue les mêmes sept points à chaque mission et photographie chaque défaut, ce qui vous évite de manquer les points ennuyeux mais coûteux, comme l'évacuation des eaux et le local technique de la piscine. Si vous ne pouvez pas être présent, désignez un représentant par écrit et remettez-lui le cahier des charges du contrat.

Que vérifier dans une villa avant de prendre les clés ?

Commencez par la piscine et la filtration, l'électricité, la pression et l'eau chaude, la climatisation, la toiture, les portes et fenêtres, l'évacuation des eaux et le mobilier par rapport à la liste du contrat. Récupérez ensuite le SLF, le PBG, les plans de récolement, les cartes de garantie et toutes les clés et télécommandes avant de signer quoi que ce soit.

Puis-je refuser la livraison d'une villa si elle présente des défauts ?

Votre contrat décide. Beaucoup de contrats de vente sur plan fixent une date de livraison et une procédure de consignation des défauts, et une villa aux défauts ouverts n'a pas atteint l'achèvement effectif. Plutôt que de refuser en bloc, signez un procès-verbal conditionnel qui liste chaque point ouvert avec une date, et gardez le dernier paiement lié au SLF.

D'où viennent nos informations

La durée de responsabilité vient de la loi sur les services de construction (2/2017), articles 63 et 65, lue à travers les commentaires juridiques indonésiens. Les exigences du contrat de vente sur plan viennent du règlement gouvernemental 12/2021, article 22J, tel que résumé par Hukumonline et Hukum Properti. Une seule de ces synthèses donne une période d'entretien de trois mois, et nous n'avons pas pu la vérifier dans le texte officiel : nous ne la traitons donc pas comme une règle de droit. La durée de validité du SLF vient du PP 16/2021. La liste d'inspection et le conseil de

réception conditionnelle relèvent de la pratique de livraison propre à Rise Real Bali, pas d'obligations légales. Les prévisions de saison des pluies de la BMKG sont nationales, non spécifiques à Bali. Nous n'avons trouvé aucune statistique propre à Bali sur le temps que mettent les promoteurs à lever les réserves. Ce texte ne constitue pas un conseil juridique.

- Loi 2/2017 sur les services de construction, articles 63 et 65, responsabilité pour défaillance de l'ouvrage
- Règlement gouvernemental 12/2021, article 22J, contenu obligatoire d'un contrat de vente sur plan, d'après Hukumonline
- Règlement gouvernemental 16/2021 sur la réalisation des bâtiments, validité du SLF et intensité de construction
- Binus Business Law, défaillance de l'ouvrage selon la loi de 2017 sur les services de construction, 26 mars 2017
- Prévisions de la BMKG pour la saison des pluies 2026/27, d'après CNBC Indonesia, 25 septembre 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/verifier-livraison-villa-bali/