BE RWANDA WISE · FAIRE DES AFFAIRES AU RWANDA

Le guide pour les investisseurs étrangers et rwandais

Chapitre 5 sur 11

Foncier et immobilier

Au Rwanda, la terre est détenue sous bail emphytéotique ou en pleine propriété en vertu de la loi n° 27/2021 régissant les terres, inscrite dans un registre national unique tenu par l'Autorité nationale foncière, et planifiée au moyen de schémas directeurs qui déterminent ce qui peut être construit et où. Les investisseurs étrangers peuvent détenir des baux et des concessions à des fins d'investissement, rarement la pleine propriété, et doivent demander le renouvellement de leurs baux en temps utile. Ce chapitre expose les règles relatives aux régimes fonciers, aux titres, à la fiscalité, à la construction, aux baux, à l'expropriation et aux sûretés telles qu'elles s'appliquent au 10 octobre 2026.

Mis à jour le 10 octobre 2026. Rédigé par un juriste d'affaires fort de plus de 30 ans d'expérience internationale. Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques. Les taux, seuils et procédures évoluent : avant d'agir, faites confirmer tout point important par l'autorité compétente ou par un avocat inscrit au Barreau du Rwanda. L'édition française est traduite de l'édition anglaise ; seul le texte publié au Journal officiel fait foi.
À lire en ligne, avec les mises à jour, les liens et Rwandabot : https://bewiseapps.com/faire-des-affaires-au-rwanda/foncier-et-immobilier/
© Be Wise Apps

Sommaire

5	Présentation du chapitre
5.1	La loi foncière et les régimes fonciers
5.2	L'accès des investisseurs étrangers au foncier
5.3	Enregistrement, titres et audit préalable
5.4	Fiscalité foncière et immobilière et frais de mutation
5.5	Permis de construire et schéma directeur de Kigali
5.6	Baux commerciaux, bureaux et logement
5.7	Expropriation et indemnisation
5.8	Hypothèques, sûretés et activité immobilière

Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques. Les taux, seuils et procédures évoluent : avant d'agir, faites confirmer tout point important par l'autorité compétente ou par un avocat inscrit au Barreau du Rwanda. L'édition française est traduite de l'édition anglaise ; seul le texte publié au Journal officiel fait foi.

CHAPITRE 5 SUR 11

Foncier et immobilier

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste d'affaires fort de plus de 30 ans d'expérience internationale · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

EN BREF

Textes applicables

- Loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres (en vigueur le 10 juin 2021)
- Arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022 déterminant les modalités d'attribution et d'acquisition des terres, du bail emphytéotique, et de la concession et du bail des terres de l'État
- Loi n° 048/2023 du 05/09/2023 déterminant les sources de revenus et le patrimoine des entités décentralisées (impôts sur les immeubles, les loyers et les ventes), avec l'arrêté ministériel n° 002/23/10/TC du 24/11/2023 relatif aux taux de la taxe sur les terrains
- Loi n° 32/2015 du 11/06/2015 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique
- Arrêté ministériel n° 002/MoE/24 du 10/07/2024 relatif à la réquisition temporaire de terres et à la résiliation du contrat de propriété foncière
- Loi n° 10/2009 du 14/05/2009 relative aux hypothèques, telle que modifiée par la loi n° 13/2010 du 07/05/2010
- Loi n° 10/2012 du 02/05/2012 régissant l'urbanisme et la construction au Rwanda, avec les arrêtés ministériels de 2019 relatifs aux permis de construire et aux règlements de construction

Vos interlocuteurs

- Autorité nationale foncière (NLA), sous l'égide du ministère de l'Environnement : le registre foncier, les titres, les conservateurs des titres fonciers, les schémas directeurs, l'arpentage et les terres de l'État ; son directeur général est le conservateur en chef des titres fonciers
- Ministère de l'Environnement (le ministre ayant les terres dans ses attributions) : arrêtés fonciers, concessions et baux des terres de l'État, réquisition des terres inexploitées
- Ville de Kigali et conseils de district et leurs guichets uniques : permis de construire, contrôle de l'utilisation des terres et amendes, taux de la taxe sur les terrains dans les tranches nationales, et approbation des mutations courantes
- Office rwandais des recettes (RRA) : établissement et perception de l'impôt foncier, de l'impôt sur la vente d'immeubles et de l'impôt sur les revenus locatifs pour le compte des districts
- Office rwandais de développement (RDB) : demandes de terres de l'État pour les investisseurs, certificats d'impact environnemental, et inscription des hypothèques sur eMRS par l'intermédiaire de l'Office du registraire général
- Ministère des Infrastructures (MININFRA) et Office rwandais du logement : règlements de construction, politique d'urbanisation et système de permis de construire Kubaka

Chiffres clés

Durée du bail emphytéotique	**49 ans (résidentiel, commercial, industriel) ; 99 ans (agricole, forestier)**
Demande de renouvellement d'un étranger	**Au moins 90 jours avant l'expiration**
Plafond de la pleine propriété pour une personne physique	**2 hectares sans arrêté ministériel**
Taxe sur les terrains	**0 à 80 RWF par m^2**
Impôt foncier sur les bâtiments	**0,5 % résidentiel, 0,3 % commercial, 0,1 % industriel**
Impôt sur la vente d'immeubles	**2 % ou 2,5 % de la valeur au-delà de 5 millions RWF**
Indemnité d'expropriation	**Valeur marchande plus 5 % pour dérangement, payée dans les 120 jours**
Amende pour violation du schéma directeur	**1 à 3 millions RWF ; dix fois plus pour une société**

Ce qui a changé en 2024–2026

- L'arrêté ministériel n° 002/MoE/24 du 10/07/2024 a fixé les règles de la réquisition temporaire des terres agricoles inexploitées de 5 hectares ou plus et de la résiliation des contrats de propriété foncière, y compris pour les terrains urbains viabilisés laissés inexploités pendant cinq années consécutives.
- Le conseil de la Ville de Kigali a relevé ses taux de taxe sur les terrains en février 2025, portant de nombreuses parcelles au plafond de 80 RWF par m^2 des tranches nationales de 2023.
- Le 29 avril 2025, le système de permis de construire Kubaka a remplacé la plateforme BPMIS, parallèlement à la politique nationale d'urbanisation de 2025 ; le MININFRA a ensuite suspendu en 2025 les permis conditionnels d'utilisation des terres.
- En 2025, la NLA a lancé une plateforme en ligne pour les litiges fonciers (20 juin) et le ministère de la Justice a habilité 51 notaires fonciers privés (à partir du 15 juillet) ; la NLA a aussi annoncé que des juristes des guichets uniques des districts approuvent les mutations courantes par vente, donation, échange et succession.
- Depuis le 16 octobre 2025, la NLA n'accepte plus les procurations données par des personnes se trouvant au Rwanda pour les mutations foncières, dans l'attente du système de notariat électronique du ministère de la Justice ; les procurations établies à l'étranger et déposées sur Irembo sont toujours acceptées.

À qui s'adresse ce chapitre. La plus grande partie du régime foncier s'applique de la même manière aux Rwandais et aux étrangers : les mêmes baux de 49 ou 99 ans fixés selon l'usage des terres, les mêmes formalités d'enregistrement et de mutation, les mêmes schémas directeurs, impôts fonciers et règles d'expropriation. Les différences se concentrent sur les régimes fonciers. Un Rwandais peut détenir la pleine propriété et un bail emphytéotique pour tout usage, renouvelé automatiquement. Un étranger, ce qui inclut les ressortissants des États de la Communauté d'Afrique de l'Est et du COMESA et les sociétés dotées d'une personnalité juridique étrangère, ne peut détenir qu'un bail emphytéotique ou une concession foncière, uniquement à

> des fins d'investissement, doit demander par écrit le renouvellement au moins 90 jours avant l'expiration, et n'obtient la pleine propriété que par arrêté présidentiel. Une société constituée au Rwanda ayant des actionnaires étrangers a la personnalité juridique rwandaise et, selon le texte de la loi foncière, n'est pas un étranger, mais ce point devrait être confirmé auprès de la NLA.

Comment la terre est détenue au Rwanda

La loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres (la loi foncière) traite la terre comme le patrimoine commun de tous les Rwandais et confère à l'État le seul pouvoir d'accorder des droits fonciers, mais elle ne fait pas de toutes les terres une propriété de l'État. Les titulaires ont le plein droit d'exploiter leurs terres et sont protégés contre la dépossession, sauf par expropriation moyennant une juste et préalable indemnisation (article 41). La terre est détenue sous l'une de deux formes (article 9) : un **bail emphytéotique**, contrat de longue durée avec l'État sous lequel presque toutes les terres urbaines sont détenues, ou la **pleine propriété**, qui confère des droits entiers et illimités dans le temps. La durée exacte du bail dépend de l'usage désigné du terrain en vertu de l'arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022 : 49 ans pour les terrains résidentiels, commerciaux et industriels, 99 ans pour les terrains agricoles et forestiers. Le bail d'un Rwandais est renouvelé automatiquement. L'État accorde aussi des concessions et des baux sur les terres de son domaine privé pour des investissements stratégiques. Les régimes fonciers, les terres de l'État, la pleine propriété, les obligations du titulaire, les schémas directeurs et les sanctions sont traités dans La loi foncière et les régimes fonciers.

Ce qu'un investisseur étranger peut détenir

L'article 16 de la loi foncière permet à un étranger de détenir un bail emphytéotique ou une concession foncière, et n'attribue ces droits qu'à des fins d'investissement. La pleine propriété n'est ouverte à un étranger que par arrêté présidentiel pour des circonstances exceptionnelles d'intérêt national stratégique ; un tel arrêté, du 16 juillet 2021, porte sur environ 2,4 hectares à Kigali. La durée du bail n'est pas plus courte pour les étrangers, mais le renouvellement n'est pas automatique : un titulaire étranger doit en faire la demande par écrit au moins 90 jours avant l'expiration, faute de quoi il perd la terre au profit de l'État. Les investisseurs accèdent au foncier en achetant un bail existant, par un sous-bail enregistré, en demandant des terres de l'État par l'intermédiaire du RDB, qui écrit au ministre ayant les terres dans ses attributions en joignant le plan d'affaires, ou en prenant une parcelle dans une zone économique spéciale, où les promoteurs et les opérateurs détiennent des droits à bail en vertu de la loi sur les zones. Qui est considéré comme étranger, chaque voie d'accès, les terres agricoles et un guide de décision figurent dans L'accès des investisseurs étrangers au foncier, et l'enregistrement de l'investissement qui vient souvent en premier dans L'enregistrement au RDB et le certificat d'investissement.

Acheter un terrain et vérifier le titre

Le registre foncier du Rwanda est national, fondé sur les titres et largement numérique, et chaque parcelle porte un identifiant unique de parcelle (UPI). Le certificat d'enregistrement foncier constitue la preuve définitive des droits légalement acquis, et une mutation n'est valable qu'une fois enregistrée (articles 18 et 24). Chaque titulaire inscrit, et les deux époux lorsque la terre est détenue en commun,

doivent consentir ; le contrat doit être authentifié par un notaire foncier ; et la mutation passe par le portail Irembo, souvent en une seule journée pour les biens commerciaux et industriels. Le service de mutation et le nouveau titre sont exonérés de frais. Depuis le 16 octobre 2025, la NLA refuse les procurations données par des personnes se trouvant au Rwanda : les parties locales doivent donc se présenter en personne. Le registre ne mentionnant ni l'urbanisme, ni les permis, ni l'impôt, l'acquéreur doit aussi vérifier le zonage, les permis de construire et d'occupation, le registre des hypothèques et l'impôt foncier. La procédure, les vérifications et une liste de contrôle figurent dans L'enregistrement foncier, les titres et l'audit préalable.

Ce que coûtent la détention et la mutation d'un terrain

Il n'existe plus de redevance annuelle de bail en tant que telle. La charge récurrente est l'impôt foncier prévu par la loi n° 048/2023 du 05/09/2023, perçu par l'Office rwandais des recettes (RRA) pour le compte des districts : de 0 à 80 RWF par mètre carré sur les terrains, dans des tranches fixées par l'arrêté ministériel n° 002/23/10/TC du 24/11/2023 et déterminées localement, et un pourcentage de la valeur marchande sur les bâtiments et leurs parcelles : 0,5 % résidentiel, 0,3 % commercial et 0,1 % industriel. Les biens sont évalués pour des cycles de cinq ans, déclarés au plus tard le 31 décembre et l'impôt est payé chaque année au plus tard le 31 décembre. En cas de vente, le vendeur paie 2 % ou 2,5 % de la valeur au-delà de 5 millions RWF, selon qu'il est ou non immatriculé à l'impôt sur le revenu. Les revenus locatifs, les plus-values et la TVA ajoutent d'autres couches. Les taux, la hausse de Kigali de 2025, les exonérations et un exemple chiffré figurent dans Fiscalité foncière et immobilière et frais de mutation, et le tableau fiscal d'ensemble dans Plus-values, impôts fonciers et autres impôts.

Construire, louer et le schéma directeur

Ce qui peut être construit sur une parcelle est déterminé par le schéma directeur d'utilisation et d'aménagement des terres : le schéma national établi en 2022, le schéma directeur de Kigali 2050 lancé en septembre 2020, et les schémas des districts établis par arrêté ministériel. Un permis contraire au schéma est nul, et les violations sont punies d'amendes de 1 à 3 millions RWF, dix fois plus pour une société. Les permis de construire sont traités depuis le 29 avril 2025 sur la plateforme Kubaka, avec des frais standard de 20 000 RWF à 200 000 RWF selon la surface de plancher en vertu de l'article 13 de l'arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023 ; le permis d'occupation délivré à l'achèvement est ce qui permet de convertir un bâtiment en pleine propriété et de l'imposer comme commercial ou industriel. Les types de permis, les règles d'urbanisme et l'évaluation environnementale figurent dans Permis de construire et schéma directeur de Kigali.

De nombreux investisseurs ne détiennent jamais de terrain : ils louent des bureaux, des entrepôts, des magasins et des logements pour leur personnel. L'article 16 de la loi foncière restreint les droits des étrangers sur la terre, et non la location de bâtiments : une société étrangère peut donc louer librement. Tout contrat de location doit être écrit et une copie déposée auprès de l'administration fiscale dans les 15 jours, les bailleurs personnes physiques paient l'impôt sur les revenus locatifs, et les lots de copropriété peuvent être achetés, loués et hypothéqués comme des parcelles distinctes. Les clauses des baux, les copropriétés et le logement sont traités dans Baux commerciaux, bureaux et logement.

L’expropriation, les sûretés et l’activité immobilière

L’article 10 de la loi n° 006/2021 du 05/02/2021 portant promotion et facilitation des investissements déclare la propriété privée inviolable et ne permet l’expropriation que moyennant une juste indemnisation, et la loi n° 32/2015 du 11/06/2015 relative à l’expropriation pour cause d’utilité publique fixe la procédure : évaluation par des évaluateurs agréés à la valeur marchande plus 5 % pour dérangement, sept jours pour contester l’évaluation, 15 jours pour saisir le tribunal, et paiement dans les 120 jours, faute de quoi l’expropriation devient caduque, sauf accord contraire. Par ailleurs, les terres inexploitées peuvent être réquisitionnées ou le contrat foncier résilié en vertu de l’arrêté ministériel de 2024. Les étapes, les délais et les risques pratiques figurent dans Expropriation et indemnisation.

La terre est la principale garantie des prêts au Rwanda. Les hypothèques régies par la loi n° 10/2009 du 14/05/2009 relative aux hypothèques, telle que modifiée par la loi n° 13/2010, sont inscrites en ligne par les prêteurs sur le système eMRS du RDB, prennent rang selon la date d’inscription et sont réalisées par un administrateur judiciaire désigné par le registraire général et une vente aux enchères publiques. Les fonds de placement immobilier sont réglementés par l’Autorité des marchés de capitaux (CMA), et la NLA a consulté en juillet 2026 sur les premières règles d’agrément des agents et gestionnaires immobiliers. Ces questions sont traitées dans Hypothèques, sûretés et activité immobilière.

Comment utiliser ce chapitre

Lisez le chapitre dans l’ordre du déroulement d’une opération. Commencez par La loi foncière et les régimes fonciers et L’accès des investisseurs étrangers au foncier pour établir quel droit l’investisseur peut détenir et pour combien de temps ; puis L’enregistrement foncier, les titres et l’audit préalable avant tout versement d’acompte, et Fiscalité foncière et immobilière et frais de mutation pour chiffrer la détention et la sortie. Les projets de construction se poursuivent avec Permis de construire et schéma directeur de Kigali ; les occupants avec Baux commerciaux, bureaux et logement ; et tout titulaire et tout prêteur devraient lire Expropriation et indemnisation et Hypothèques, sûretés et activité immobilière.

Chaque section se termine par les FAQ Be Rwanda Wise sur le sujet, les sources officielles et une question que vous pouvez poser à Rwandabot, le chatbot d’information juridique fondé sur l’IA, à propos de votre propre situation. Le guide expose le droit au 10 octobre 2026. Plusieurs points évoluent : la suspension par la NLA des procurations établies au Rwanda dure jusqu’à la mise en service du notariat électronique, les taux de la taxe sur les terrains de Kigali et les schémas directeurs des districts sont revus localement, et la réglementation des agents immobiliers était encore à l’état de projet. Vérifiez de nouveau la situation avant une opération en 2027, et prenez conseil auprès d’un avocat rwandais pour toute parcelle déterminée.

SOURCES OFFICIELLES

- Journal officiel n° spécial du 10/06/2021 : loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres (copie de l'Office rwandais de gestion de l'environnement) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- Autorité nationale foncière : arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022 déterminant les modalités d'attribution et d'acquisition des terres, du bail emphytéotique et de la concession et du bail de terres de l'État — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Prime_minister_s_oder_on_modalities_for_land_allocation.pdf
- RwandaLII : arrêté ministériel déterminant les catégories de terres soumises à la pleine propriété et les modalités d'octroi de la pleine propriété (2022) — https://rwandalii.org/akn/rw/act/mo/minister-of-environment/2022/3/eng@2022-02-22
- Autorité nationale foncière : lois et arrêtés relatifs aux terres (y compris les arrêtés de 2022 sur l'enregistrement, les comités fonciers, les servitudes et les sous-baux) — https://www.lands.rw/publications/orders
- Journal officiel n° spécial du 11/07/2024 : arrêté ministériel n° 002/MoE/24 du 10/07/2024 relatif à la réquisition temporaire des terres et à la résiliation du contrat de propriété foncière (ministère de la Justice) — https://www.minijust.gov.rw/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=101999&token=330403a7d062a9cbc185a02d5d74c6fc8f3ceccd
- Amategeko : portail officiel en ligne des lois et arrêtés rwandais — https://www.amategeko.gov.rw
- Autorité nationale foncière : arrêté présidentiel n° 077/01 du 16/07/2021 approuvant l'octroi d'un titre de pleine propriété à un étranger — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Presidential/Iteka_rya_Perezida_No_077-01_ryo_ku_wa_16072021_ryemeza_itangwa_ry_inkondabutaka_ku_munyamahanga_ku_mpamvu_zihariye_z_inyungu_z_Igihugu_zigamije_kwihutisha_iterambere.pdf
- Rwanda Development Board : loi n° 006/2021 du 05/02/2021 relative à la promotion et à la facilitation des investissements — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2021/04/new-investment-law-2021.pdf
- Autorité nationale foncière : One Step One Day Transfer (procédure, notaires et frais) — https://www.lands.rw/one-step-one-day-transfer
- Autorité nationale foncière : avis du 16 octobre 2025 suspendant les procurations établies au Rwanda pour les services fonciers — https://www.lands.rw/updates/news-detail/inyandikompeshabubasha-zabaye-zihagaritswe-byagateganyo-muri-serivisi-zubutaka
- Rwanda Revenue Authority : arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023 déterminant les frais perçus sur les services et les certificats délivrés par les entités décentralisées — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- Autorité nationale foncière : arrêté ministériel n° 006/MoE/22 du 12/05/2022 relatif à l'enregistrement foncier — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Iteka_rya_Minisitiri_N___006_MoE_22_ryo_ku_wa_12-05-2022_ryerekeye_Iyandikishwa_ry_ubutaka.pdf
- Rwanda Development Board : The Mortgage Law Simplified (enregistrement sur l'eMRS) — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2018/02/Booklet-Mortgage.pdf
- Rwanda Revenue Authority : loi n° 048/2023 du 05/09/2023 déterminant les sources de revenus et le patrimoine des entités décentralisées (Journal officiel n° spécial du 14/09/2023) — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/LAW_DETERMINING_THE_SOURCES_OF_REVENUES_AND_PROPERTY_OF_DECENTRALIZED_ENTITIES.pdf
- Rwanda Revenue Authority : arrêté ministériel n° 002/23/10/TC du 24/11/2023 déterminant les taux standard et les autres critères appliqués pour fixer le taux de l'impôt par mètre carré de la superficie du terrain — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Ministerial_order_of_24.11.2023_about_rates_of_the_land.pdf
- Rwanda Revenue Authority : impôts des collectivités locales (impôt sur les biens immeubles, impôt sur la vente de biens immeubles, impôt sur les revenus locatifs) — https://www.rra.gov.rw/en/domestic-tax-services/local-government-taxes
- Rwanda Revenue Authority : lois, politiques et rescrits (impôt sur le revenu, TVA et lois modificatives de 2025) — https://www.rra.gov.rw/en/laws-policies-and-rulings

- MININFRA : lancement de la politique nationale d'urbanisation de 2025 et du système de permis de construire Kubaka (29 avril 2025) — https://www.mininfra.gov.rw/updates/news-details/rwanda-launches-2025-national-urbanisation-policy-and-unveils-kubaka-the-new-and-enhanced-building-permit-system-to-boost-smart-urban-development
- MININFRA : textes relatifs à l'urbanisation, à l'habitat et au logement (loi n° 10/2012, arrêtés ministériels du 15/04/2019) — https://www.mininfra.gov.rw/1/urbanisation-human-settlement-and-housing-development
- Ville de Kigali : lancement du schéma directeur de Kigali 2050 — https://www.kigalicity.gov.rw/news-detail/city-of-kigali-launches-new-master-plan-2050
- Autorité nationale foncière : lois et arrêtés fonciers — https://www.lands.rw/publications/laws
- Banque nationale du Rwanda : règlements et directives de change (règlement n° 42/2022, règlement n° 89/2025, directive n° 4230/2025-00042) — https://www.bnr.rw
- Autorité nationale foncière : loi n° 15/2010 du 07/05/2010 portant création et organisation des copropriétés et fixant les procédures de leur enregistrement — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Condominium_Law_gazetted_on_14.05.2010.pdf
- Autorité nationale foncière : loi n° 32/2015 du 11/06/2015 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, Journal officiel n° 35 du 31/08/2015 — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Expropriation_Law_Official_Gazette_of_31.08.2015.pdf
- RwandaLII : loi n° 10/2009 du 14/05/2009 relative aux hypothèques et loi n° 13/2010 du 07/05/2010 la modifiant et la complétant — https://rwandalii.org/akn/rw/act/law/2009/10/eng@2009-05-15
- Rwanda Development Board, Office du registraire général : sûretés mobilières, barèmes des frais — https://org.rdb.rw/security-interests-in-movable-property/fee-tariffs/
- Capital Market Authority : lignes directrices n° 21 du 05/07/2016 régissant le développement des fonds de placement immobilier — https://www.cma.rw/fileadmin/user_upload/Guidelines_governing_the_development_of_real_estate_investment_trust.pdf

La loi foncière et les régimes fonciers : la loi n° 27/2021, le bail emphytéotique et la pleine propriété, les durées de bail de 49 et 99 ans, les concessions et baux des terres de l'État, le domaine public et le domaine privé de l'État, les obligations du titulaire, les schémas directeurs et les sanctions

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste d'affaires fort de plus de 30 ans d'expérience internationale · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- La terre est détenue en vertu de la loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres, en vigueur depuis sa publication le 10 juin 2021, sous l'un de deux régimes fonciers : un bail emphytéotique, contrat de longue durée avec l'État, ou la pleine propriété, qui confère des droits entiers et illimités dans le temps (articles 2 et 9).
- Les baux emphytéotiques et les concessions foncières ne peuvent dépasser 99 ans et sont renouvelables, et le bail d'un Rwandais est renouvelé automatiquement à son expiration (article 10 de la loi foncière).
- L'arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022 fixe la durée exacte d'un bail emphytéotique à 49 ans pour les terrains résidentiels, commerciaux, industriels, publics, administratifs, d'espaces ouverts et de transport, et à 99 ans pour les terrains forestiers, agricoles, d'élevage, les zones humides, les plans d'eau et les zones tampons, quelle que soit la nationalité du titulaire (article 18).
- Un Rwandais a droit à la pleine propriété, plafonnée à 2 hectares par personne physique sauf arrêté ministériel autorisant davantage, tandis qu'un étranger ne peut recevoir la pleine propriété que par arrêté présidentiel pour des circonstances exceptionnelles d'intérêt national stratégique (article 6 de la loi foncière).
- Tout titulaire doit exploiter la terre de manière productive, payer la taxe et les redevances foncières et respecter le schéma directeur d'utilisation des terres ; l'État peut résilier le contrat foncier après un préavis écrit de 90 jours en cas de manquement (article 49), et la violation du schéma directeur est punie d'une amende administrative de 1 000 000 RWF à 3 000 000 RWF, multipliée par dix pour une société (articles 76 et 78).

La loi n° 27/2021 et les textes qui en découlent

Le droit foncier rwandais est codifié dans la **loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres** (la loi foncière), publiée au Journal officiel n° spécial du 10/06/2021 et en vigueur à cette date en vertu de l'article 90. Elle a abrogé la loi n° 43/2013 du 16/06/2013 régissant les terres au Rwanda et la loi n°

24/2012 du 15/06/2012 relative à la planification de l'utilisation et de l'aménagement des terres au Rwanda (article 89) : les régimes fonciers, l'enregistrement, les terres de l'État, la planification de l'utilisation des terres et les sanctions figurent donc désormais dans une seule loi. Les arrêtés pris en application des lois de 2013 et 2012 n'ont survécu que neuf mois après la publication, dans la mesure où ils étaient compatibles avec la nouvelle loi (article 87). Aucune modification de la loi foncière n'avait été identifiée au 10 octobre 2026.

Une grande partie du détail figure dans les textes d'application. Les plus importants pour un investisseur sont l'arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022 déterminant les modalités d'attribution et d'acquisition des terres, du bail emphytéotique, et de la concession et du bail des terres de l'État (l'arrêté sur l'attribution des terres), qui fixe la durée des baux et leur renouvellement ; l'arrêté ministériel déterminant les catégories de terres susceptibles de pleine propriété et les modalités d'octroi de la pleine propriété, publié le 22 février 2022 (l'arrêté sur la pleine propriété) ; l'arrêté ministériel n° 006/MoE/22 du 12/05/2022 relatif à l'enregistrement foncier ; l'arrêté ministériel n° 002/MoE/24 du 10/07/2024 relatif à la réquisition temporaire de terres et à la résiliation du contrat de propriété foncière ; l'arrêté présidentiel n° 038/01 du 20/05/2022 portant schéma directeur national d'utilisation et d'aménagement des terres ; et une série d'arrêtés ministériels du 12 mai 2022 relatifs aux commissions foncières, aux servitudes, aux sous-baux et aux infrastructures commerciales. L'Autorité nationale foncière (NLA), créée par l'arrêté présidentiel n° 030/01 du 06/05/2022 et placée sous la tutelle du ministère de l'Environnement, tient le registre foncier, délivre les titres et prépare les schémas directeurs ; son directeur général est le conservateur en chef des titres fonciers.

Le rôle de l'État et les droits du titulaire foncier

L'article 3 déclare la terre partie du patrimoine commun de tous les Rwandais, passés, présents et futurs. Sans préjudice des droits reconnus, l'État a le pouvoir absolu de gérer toutes les terres du territoire national dans l'intérêt général et est la seule autorité habilitée à accorder des droits fonciers et d'usage. Cela est souvent résumé, à tort, par « toutes les terres appartiennent à l'État ». La loi foncière ne le dit pas. L'article 41 donne au titulaire de droits fonciers le plein droit d'exploiter la terre conformément à la loi, et le protège contre la dépossession, en tout ou en partie, sauf par expropriation pour cause d'utilité publique en vertu des lois applicables, qui exigent une juste et préalable indemnisation (article 2(16)). Les bâtiments, cultures et autres biens se trouvant sur un terrain sont présumés appartenir au titulaire foncier, sauf disposition contraire de la loi ou d'un accord (article 42).

Deux limites s'attachent à tout titre. Tous les droits de propriété et de contrôle sur les ressources naturelles se trouvant sur ou sous un terrain sont dévolus à l'État (article 43), et l'article 3(a) de la loi n° 072/2024 du 26/06/2024 relative aux opérations minières et de carrière dit la même chose spécifiquement des minerais et des produits de carrière, nonobstant la propriété privée du terrain : la propriété d'un terrain ne confère donc jamais de droits miniers ; ce point est développé dans La loi minière de 2024 et les autorités de régulation. Et l'article 5 interdit la discrimination dans l'accès à la terre, les droits fonciers des époux suivant le régime matrimonial qu'ils ont choisi en vertu de la loi n° 27/2016 du 08/07/2016 régissant les régimes matrimoniaux, les libéralités et les successions, ce qui explique que le consentement du conjoint figure dans toute mutation.

Deux régimes fonciers : le bail emphytéotique et la pleine propriété

L'article 9 ne reconnaît que deux manières de détenir la terre, qu'elle ait été acquise par héritage, succession, achat, donation, échange, partage ou attribution : le **bail emphytéotique** et la **pleine propriété**. Le bail emphytéotique est « un type de propriété foncière fondé sur un contrat de longue durée entre l'État et une personne qui lui confère des droits sur la terre » (article 2(21)) ; la pleine propriété est un régime foncier fondé sur un contrat avec l'État qui confère « des droits entiers et illimités dans le temps sur la terre » (article 2(9)). L'État lui-même attribue la terre sous forme de baux emphytéotiques et de concessions foncières (article 10).

La plupart des terres détenues par des particuliers au Rwanda, y compris presque toutes les parcelles urbaines, le sont sous bail emphytéotique. Le preneur n'est pas un locataire au sens ordinaire. En vertu de l'article 8 de l'arrêté sur l'attribution des terres, le titulaire peut utiliser la terre comme il l'entend dans le respect des règles d'utilisation des terres, en percevoir les produits et revenus, et transférer ses droits. L'article 21 de la loi foncière énumère les modes de transmission des droits entre personnes : succession, donation, héritage, bail, vente, sous-bail, échange, hypothèque, concession et autres moyens licites. L'acquéreur d'une maison à Kigali achète donc généralement la durée restante d'un bail emphytéotique, et un prêteur prend généralement une hypothèque sur un tel bail. Les droits précédemment accordés par l'État uniquement pour l'occupation et l'exploitation puis transférés sont reconnus, mais convertis en baux emphytéotiques lors de l'enregistrement (article 86).

La durée d'un bail et son renouvellement

L'article 10 plafonne les baux emphytéotiques et les concessions foncières à 99 ans, renouvelables, et prévoit que « lorsque la durée du bail emphytéotique expire, la durée du bail d'un Rwandais est renouvelée automatiquement ». La durée exacte est fixée par l'article 18 de l'arrêté sur l'attribution des terres selon l'usage désigné du terrain, et non selon la nationalité du titulaire : **49 ans** pour les terrains résidentiels, commerciaux, industriels, d'équipements publics, d'utilité publique, administratifs, d'espaces ouverts et de transport, et **99 ans** pour les terrains forestiers, agricoles, d'élevage, les zones humides, les plans d'eau et les zones tampons.

C'est au renouvellement que la nationalité compte. En vertu de l'article 20 de l'arrêté sur l'attribution des terres, le conservateur des titres fonciers renouvelle le bail d'un Rwandais sans aucune demande. Un étranger qui souhaite renouveler doit en faire la demande par écrit au conservateur au moins 90 jours avant l'expiration ; si la demande est refusée ou n'est pas présentée, l'étranger perd ses droits et la terre devient une terre de l'État du domaine privé, catégorie que l'article 32 de la loi foncière mentionne expressément. Les conséquences pour les investisseurs étrangers sont traitées dans L'accès des investisseurs étrangers au foncier. Les baux et concessions de terres de l'État à des fins d'investissement sont renouvelés sur demande conformément au contrat, et deviennent caducs si aucune demande n'est présentée ou si elle est refusée (article 21 de l'arrêté sur l'attribution des terres).

Les terres de l'État : domaine public, domaine privé, concessions et baux

Les terres de l'État relèvent soit du domaine public, soit du domaine privé (article 29). Les terres du domaine public sont inaliénables (article 30) et comprennent les lacs et rivières et leurs berges protégées, les sources, les forêts naturelles, les parcs nationaux, les marais protégés, les îles, les routes nationales et les terrains réservés aux activités publiques, les cimetières et les sites mémoriaux du génocide (article 31). Elles peuvent être transférées au domaine privé par arrêté du Premier ministre, sauf les sites mémoriaux. Les terres du domaine privé, comme les terres vacantes et en déshérence, les terres reprises par l'État, les marais non protégés et les terres provenant de baux non renouvelés délivrés à des étrangers (article 32), sont aliénables. Les marais appartiennent à l'État et ne peuvent être accordés que par concession, jamais définitivement (article 33). Les terres de l'État sont enregistrées en pleine propriété au nom de l'État, mais les terres de l'État utilisées pour des activités commerciales sont détenues sous bail emphytéotique et peuvent être enregistrées au nom d'une société publique ou d'un organe spécialisé (article 36).

L'État accorde deux droits propres à l'investissement sur son domaine privé. La **concession foncière** (article 11) est accordée à des fins de bien-être social ou d'investissement stratégique dans l'agriculture, l'élevage, la foresterie, le tourisme, le bien-être social, les sports et loisirs, les mines et carrières et la recherche scientifique, pour une durée ne pouvant dépasser 49 ans, renouvelable d'un commun accord ; le concessionnaire ne peut vendre, céder ou hypothéquer la terre elle-même, mais seulement les droits de concession sur les biens qui s'y trouvent. Le **bail de terres de l'État** (article 12) est accordé pour un investissement stratégique dans des infrastructures commerciales comme les centres commerciaux, hôtels, biens immobiliers, écoles, hôpitaux, gares routières et industries, pour une durée de 99 ans au plus ; le preneur ne peut vendre la terre mais peut l'hypothéquer. L'arrêté sur l'attribution des terres fixe 49 ans comme durée standard pour les deux, qui peut être plus courte ou, pour un bail et avec l'approbation du ministre, plus longue jusqu'à 99 ans (article 19). Les deux sont attribués par mise en concurrence, sauf approbation contraire du Conseil des ministres (article 13 de la loi foncière), et les deux peuvent être repris si l'investisseur s'écarte du contrat et du plan d'affaires approuvé (article 14).

La pleine propriété : qui peut la détenir et comment l'obtenir

En vertu de l'article 6 de la loi foncière, un Rwandais a droit à la pleine propriété. La pleine propriété détenue par un particulier ne peut dépasser 2 hectares par personne, sauf arrêté ministériel autorisant davantage, et un étranger ne peut recevoir un titre de pleine propriété que par arrêté présidentiel « pour des circonstances exceptionnelles d'intérêt national stratégique ». Le seul exemple publié repéré est l'arrêté présidentiel n° 077/01 du 16/07/2021, qui a accordé un titre de pleine propriété sur environ 2,4 hectares à Remera, district de Gasabo, lié à un plan d'affaires approuvé et susceptible d'annulation en cas de non-respect (FAQ 44).

L'arrêté sur la pleine propriété rend éligibles deux catégories de terres : les terres détenues par des particuliers et aménagées conformément au schéma directeur, et les terres de l'État (article 2). Le demandeur présente sa demande au conservateur des titres fonciers de la zone, sur le formulaire de la NLA, en produisant le bail emphytéotique, le certificat d'enregistrement foncier et le **permis d'occupation** du bâtiment, ainsi que, le cas échéant, le certificat d'immatriculation de la société ou de personnalité juridique, l'arrêté présidentiel pour un étranger et un arrêté ministériel pour les terres de

plus de 2 hectares (articles 3 et 4). Le conservateur doit délivrer la pleine propriété et le certificat d'enregistrement dans les 14 jours ouvrables suivant la réception, ou expliquer le retard par écrit (article 6). Un permis d'occupation étant exigé, les parcelles non bâties ne peuvent être converties ; l'aménagement vient d'abord, selon les règles relatives aux permis exposées dans Permis de construire et schéma directeur de Kigali.

Les obligations attachées à la terre

Le titulaire doit protéger, conserver et exploiter la terre conformément à son usage prévu (article 44), accepter les servitudes (article 45), exploiter la terre de manière productive et de façon à en accroître la valeur (article 46), ne pas faire obstacle aux travaux licites d'utilité publique réalisés en dessous ou au-dessus, moyennant une juste indemnisation de toute perte (article 47), et payer la taxe et les redevances foncières conformément aux lois applicables (article 48). Les charges elles-mêmes, désormais l'impôt foncier de la loi n° 048/2023 du 05/09/2023 plutôt qu'une redevance annuelle de bail, sont expliquées dans Fiscalité foncière et immobilière et frais de mutation. Les terres destinées à l'agriculture doivent être utilisées conformément au remembrement des terres (article 65).

Les outils de contrainte sont importants. En vertu de l'article 49, l'État peut résilier le contrat de propriété foncière après un préavis écrit de 90 jours si le titulaire n'a pas respecté ses obligations, sauf s'il justifie de motifs raisonnables. En vertu de l'article 70, le ministre peut réquisitionner les terres agricoles, d'élevage ou forestières laissées inexploitées sans motif valable ; l'arrêté ministériel n° 002/MoE/24 du 10/07/2024 applique cette règle aux exploitations de 5 hectares ou plus et fait des terrains urbains viabilisés laissés inexploités pendant cinq années consécutives un motif de résiliation, comme l'explique Expropriation et indemnisation. Enfin, une personne qui détient une terre de manière continue, publique et non équivoque pendant 30 ans peut l'acquérir par prescription (article 50), mais non un sous-preneur, ni une personne ayant acquis la terre frauduleusement (article 52), et jamais entre membres d'une même famille (article 53).

Les schémas directeurs, le changement d'usage et les sanctions

L'utilisation des terres est régie par le schéma directeur d'utilisation et d'aménagement des terres de la zone (article 54). Le schéma national est établi par l'arrêté présidentiel n° 038/01 du 20/05/2022 ; les schémas de la Ville de Kigali et des districts sont établis par arrêté du ministre ayant la planification économique dans ses attributions (article 59), comme celui du district de Huye l'a été en 2024 ; et le conseil de la Ville ou du district adopte les plans détaillés de parcelles et de sites (article 58). Tout utilisateur doit respecter le schéma, et tout permis d'utilisation des terres accordé en contradiction avec celui-ci est « nul et de nul effet, quelle que soit toute forme de prescription » (article 61). Un changement d'usage doit être compatible avec le schéma et approuvé par la NLA (article 63). Ces règles, et le schéma directeur de Kigali 2050, expliquent que le zonage soit la première chose à vérifier pour toute parcelle (FAQ 45).

Les sanctions de la loi foncière sont administratives et pénales. Le non-respect du schéma directeur est puni d'une amende administrative de 1 000 000 RWF à 3 000 000 RWF et de la démolition des ouvrages litigieux aux frais du contrevenant (article 76), infligée par la NLA, la Ville de Kigali ou le district (article 77) et multipliée par dix lorsque la faute est commise par une société, une coopérative ou une organisation non gouvernementale (article 78). L'utilisation d'un titre foncier à des fins illicites est punie

de cinq à sept ans d'emprisonnement et d'une amende de deux à quatre fois la valeur du terrain (article 79) ; la fourniture de fausses informations pour obtenir des droits fonciers, d'un à trois mois et de 200 000 RWF à 500 000 RWF (article 80) ; et l'auto-attribution de terres de l'État, de trois à six mois et de trois à cinq fois leur valeur (article 82). Les amendes pour ces infractions sont aussi multipliées par dix pour les personnes morales (article 83).

Les droits fonciers comparés

Droit	Accordé par et à	Durée	Renouvellement	La terre peut-elle être vendue ou hypothéquée ?
Bail emphytéotique (loi foncière, articles 2(21), 9 et 10)	L'État, par l'intermédiaire du conservateur des titres fonciers, à toute personne ; à un étranger seulement à des fins d'investissement (article 16)	49 ans pour les usages urbains et bâtis ; 99 ans pour les terres agricoles, d'élevage, forestières et analogues (arrêté sur l'attribution des terres, article 18)	Automatique pour un Rwandais ; demande écrite au moins 90 jours avant l'expiration pour un étranger (article 20)	Oui : les droits peuvent être vendus, sous-loués et hypothéqués (loi foncière, article 21 ; arrêté sur l'attribution des terres, article 8)
Pleine propriété (articles 2(9) et 6)	L'État à un Rwandais, jusqu'à 2 ha par personne physique ; à un étranger seulement par arrêté présidentiel	Illimitée	Sans objet	Oui
Concession foncière (article 11)	L'État, sur son domaine privé, à des fins de bien-être social ou d'investissement stratégique	Jusqu'à 49 ans (article 11 ; arrêté sur l'attribution des terres, article 19)	D'un commun accord, sur demande (article 21 de l'arrêté)	Ni vente, ni cession, ni hypothèque de la terre ; les droits de concession sur les biens qui s'y trouvent peuvent faire l'objet d'opérations
Bail de terres de l'État (article 12)	L'État, sur son domaine privé, pour un investissement stratégique dans des infrastructures commerciales	49 ans en standard ; jusqu'à 99 avec l'approbation du ministre (article 19 de l'arrêté)	Sur demande conformément au contrat (article 21 de l'arrêté)	Ni vente ni cession ; hypothèque permise, le créancier devant maintenir l'usage d'investissement

Droit	Accordé par et à	Durée	Renouvellement	La terre peut-elle être vendue ou hypothéquée ?
Sous-bail (articles 26 à 28)	Un preneur emphytéotique ou un plein propriétaire à une autre personne, par écrit	Selon l'accord ; 5 ans au plus, renouvelable, s'il est consenti pour un mineur ou une personne incapable	Selon l'accord	Les sous-baux agricoles de 5 ans ou plus doivent être enregistrés

GUIDE DE DÉCISION

Quel régime foncier régit ce terrain ?

Un premier tri pour une parcelle qu'un investisseur envisage. Répondez dans l'ordre ; chaque résultat renvoie aux règles applicables, et le titre détenu par la NLA fait foi en dernier ressort.

Q1 **Le terrain relève-t-il du domaine public de l'État, comme une zone tampon au bord d'un lac, un marais protégé, un parc national, une emprise de route nationale ou un site d'équipement public ?**

Oui Il est inaliénable et ne peut être loué ou vendu à un investisseur privé sans avoir d'abord été transféré au domaine privé par arrêté du Premier ministre (articles 30 et 31). Ne négociez pas comme s'il s'agissait d'un terrain privé.

Non Passez à la question 2.

Q2 **Le terrain relève-t-il du domaine privé de l'État et l'investisseur souhaite-t-il que l'État l'accorde directement ?**

Oui Il sera accordé sous forme de concession foncière (jusqu'à 49 ans, sans vente ni hypothèque de la terre) ou de bail de terres de l'État (49 ans, jusqu'à 99 avec approbation ; hypothèque permise), généralement par mise en concurrence (articles 11 à 13).

Non Passez à la question 3.

Q3 **Le certificat du titulaire actuel mentionne-t-il la pleine propriété ?**

Oui La pleine propriété passe à un acquéreur rwandais ; un acquéreur étranger ne peut obtenir la pleine propriété sans arrêté présidentiel et prendrait normalement un bail emphytéotique à la place (articles 6 et 16).

Non Passez à la question 4.

Q4 **Le terrain est-il destiné à l'agriculture, à l'élevage, à la foresterie, ou est-il une zone humide, un plan d'eau ou une zone tampon ?**

Oui Un bail emphytéotique de 99 ans s'applique ; vérifiez les obligations de remembrement, l'exposition à la réquisition pour les exploitations de 5 ha ou plus et l'enregistrement des sous-baux.

Non Un bail emphytéotique de 49 ans s'applique aux terrains résidentiels, commerciaux, industriels et analogues ; vérifiez la durée restante, le zonage du schéma directeur et, pour un titulaire étranger, la date de renouvellement.

Durées exactes des baux selon l'article 18 de l'arrêté sur l'attribution des terres

Usage désigné du terrain	Durée exacte	Renouvellement pour un Rwandais	Renouvellement pour un étranger
Résidentiel	49 ans	Automatique	Demande écrite au moins 90 jours avant l'expiration
Activités commerciales	49 ans	Automatique	Demande écrite au moins 90 jours avant l'expiration
Usage industriel	49 ans	Automatique	Demande écrite au moins 90 jours avant l'expiration
Équipements publics, utilité publique, bâtiments administratifs	49 ans	Automatique	Demande écrite au moins 90 jours avant l'expiration
Espaces ouverts et transport	49 ans	Automatique	Demande écrite au moins 90 jours avant l'expiration
Agriculture, élevage et foresterie	99 ans	Automatique	Demande écrite au moins 90 jours avant l'expiration
Zones humides, plans d'eau et zones tampons	99 ans	Automatique	Demande écrite au moins 90 jours avant l'expiration

EXEMPLE CHIFFRÉ

Lire la situation foncière d'un portefeuille mixte de terrains

Une entrepreneuse rwandaise et sa société, Imena Holdings Ltd, examinent leurs terrains avant un refinancement. Les parcelles, dates et valeurs sont des hypothèses données à titre d'illustration ; les règles et les fourchettes d'amendes sont celles de la loi foncière et de ses arrêtés.

Parcelle 1 : résidence familiale, Kicukiro	0,09 ha résidentiel, bail emphytéotique enregistré le 1er juillet 2022. Durée exacte de 49 ans en vertu de l'article 18 de l'arrêté sur l'attribution des terres : 1er juillet 2022 + 49 ans = expiration le 30 juin 2071. En tant que Rwandaise, elle bénéficie du renouvellement automatique et n'a rien à déposer.
Parcelle 1 : option de pleine propriété	La maison dispose d'un permis d'occupation : la parcelle relève donc de l'arrêté sur la pleine propriété. Elle dépose le bail, le certificat d'enregistrement et le permis d'occupation ; le conservateur doit statuer dans les 14 jours ouvrables. La parcelle est bien en deçà du plafond de 2 ha.
Parcelle 2 : exploitation agricole, Bugesera	3,4 ha de terres agricoles, bail enregistré le 1er septembre 2023 pour 99 ans : expiration le 31 août 2122. La pleine propriété sur l'ensemble de l'exploitation dépasserait de 1,4 ha le plafond individuel de 2 ha et exigerait un arrêté ministériel, et l'arrêté sur la pleine propriété vise les terrains aménagés : l'exploitation reste donc sous bail.
Parcelle 2 : obligations d'usage	Avec 3,4 ha, l'exploitation est en dessous du seuil de 5 ha de la réquisition temporaire de l'arrêté ministériel n° 002/MoE/24, mais elle doit tout de même être utilisée conformément au remembrement (article 65). Si elle avait atteint 5 ha ou plus et été laissée inexploitée pendant un an, elle aurait pu être réquisitionnée après un préavis de 90 jours.
Parcelle 3 : entrepôt de la société	Imena Holdings a construit un hangar de stockage sur une parcelle classée résidentielle. Non-respect du schéma directeur : 1 000 000 RWF à 3 000 000 RWF × 10 pour une société (article 78) = 10 000 000 RWF à 30 000 000 RWF, plus la démolition du hangar à ses frais (article 76). Tout permis obtenu pour le hangar est nul (article 61).
Résultat	Elle convertit la parcelle 1 en pleine propriété, garde la parcelle 2 sous bail, et demande à la NLA un changement d'usage pour la parcelle 3 si le schéma directeur le permet ; à défaut, le hangar est déplacé avant que l'audit préalable du prêteur ne le découvre.

Si la titulaire avait été une société étrangère, la parcelle 1 comporterait une date limite de demande écrite de renouvellement : 30 juin 2071 moins 90 jours = 1er avril 2071 au plus tard.

Le plafond de 2 ha de pleine propriété s'applique par personne physique ; la loi foncière ne fixe pas de plafond équivalent pour les droits à bail.

Les questions des investisseurs

Toutes les terres du Rwanda appartiennent-elles à l'État ?

Non. L'article 3 de la loi n° 27/2021 fait de la terre le patrimoine commun de tous les Rwandais et donne à l'État le pouvoir absolu de la gérer et le seul pouvoir d'accorder des droits fonciers, mais l'article 41 donne aux titulaires le plein droit d'exploiter leur terre et les protège contre la dépossession, sauf par expropriation moyennant une juste et préalable indemnisation. Les titulaires privés détiennent soit un bail emphytéotique, soit la pleine propriété.

Quelle est la durée d'un bail emphytéotique au Rwanda ?

La loi foncière plafonne les baux à 99 ans. L'article 18 de l'arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022 fixe la durée exacte selon l'usage : 49 ans pour les terrains résidentiels, commerciaux, industriels, publics, administratifs, d'espaces ouverts et de transport, et 99 ans pour les terrains agricoles, d'élevage, forestiers, les zones humides, les plans d'eau et les zones tampons. La durée ne dépend pas de la nationalité du titulaire.

Un bail est-il renouvelé automatiquement à son expiration ?

Pour un Rwandais, oui : l'article 10 de la loi foncière et l'article 20 de l'arrêté sur l'attribution des terres prévoient un renouvellement sans demande. Un étranger doit en faire la demande par écrit au conservateur des titres fonciers au moins 90 jours avant l'expiration ; si aucune demande n'est présentée ou si elle est refusée, les droits sont perdus et la terre devient une terre du domaine privé de l'État.

Quelle est la différence entre une concession foncière et un bail de terres de l'État ?

Les deux sont accordés sur le domaine privé de l'État à des fins d'investissement, généralement par mise en concurrence. La concession de l'article 11 couvre des activités comme l'agriculture, le tourisme et les mines, dure jusqu'à 49 ans, et la terre ne peut être vendue, cédée ni hypothéquée. Le bail de terres de l'État de l'article 12 couvre les infrastructures commerciales, dure 49 ans en standard et jusqu'à 99 avec approbation, et peut être hypothéqué.

Un Rwandais peut-il détenir plus de 2 hectares en pleine propriété ?

Seulement avec autorisation. L'article 6 de la loi foncière plafonne la pleine propriété d'une personne physique à 2 hectares, sauf arrêté ministériel autorisant davantage, et l'arrêté sur la pleine propriété exige une copie de cet arrêté ministériel avec toute demande portant sur plus de 2 hectares. Les terres au-delà du plafond peuvent toujours être détenues sous bail emphytéotique.

Que se passe-t-il si ma parcelle est utilisée en violation du schéma directeur ?

En vertu de l'article 76 de la loi foncière, le titulaire encourt une amende administrative de 1 000 000 RWF à 3 000 000 RWF et doit démolir les ouvrages ou payer leur démolition ; l'article 78 multiplie l'amende par dix pour une société. Tout permis accordé en violation du schéma est nul en vertu de l'article 61, et un changement d'usage exige l'approbation de la NLA en vertu de l'article 63.

PERSPECTIVES 2027

- Aucun projet de loi modifiant la loi n° 27/2021 n'avait été identifié au 10 octobre 2026. Surveillez le Journal officiel et amategeko.gov.rw, car les durées des baux et les règles de renouvellement figurent dans un arrêté du Premier ministre qui peut être modifié sans le Parlement.
- Les schémas directeurs d'utilisation et d'aménagement des terres des districts continuent d'être établis par arrêté du ministre ayant la planification économique dans ses attributions, à la suite du schéma du district de Huye du 22 août 2024 ; chaque nouveau schéma peut reclasser des parcelles et ainsi modifier ce qui peut être construit et la tranche fiscale applicable.
- La NLA a signalé en janvier 2026 un arriéré de plus de 55 000 dossiers d'arpentage et un programme de corrections de limites devant se poursuivre jusqu'en 2027 ; les titres touchés par des erreurs de morcellement ou de limites devraient être revérifiés avant toute opération en 2027.
- Le système de notariat électronique du ministère de la Justice, auquel la NLA a subordonné le rétablissement des procurations établies au Rwanda pour les mutations foncières, n'avait pas été annoncé comme opérationnel à la date de rédaction.

Les termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	Le contrat de longue durée avec l'État sous lequel la plupart des terres privées sont détenues (loi foncière, article 2(21)).
Freehold	*inkondabutaka*	*pleine propriété foncière*	Le régime foncier conférant des droits entiers et illimités dans le temps sur la terre (article 2(9)) ; pour les Rwandais, et pour les étrangers seulement par arrêté présidentiel.
Land concession	*intizo y'ubutaka*	*concession foncière*	Un droit à durée déterminée d'utiliser des terres du domaine privé de l'État à des fins d'investissement ou de bien-être social, jusqu'à 49 ans (article 11).

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
State lands lease	*gukodesha ubutaka bwa Leta*	*bail de terres de l'État*	Un bail de terres du domaine privé de l'État pour un investissement stratégique dans des infrastructures commerciales (article 12).
Strategic investment	*ishoramari rirambye*	*investissement stratégique*	Un investissement approuvé comme tel par l'autorité compétente (article 2(14)) ; le fondement des concessions et des baux de terres de l'État.
Land use and development master plan	*igishushanyo mbonera cy'imikoreshereze n'imitunganyirize by'ubutaka*	*schéma directeur d'utilisation et d'aménagement des terres*	Le schéma national, de la Ville ou du district qui fixe les usages autorisés des terres (articles 54 à 61).
Common heritage	*umurage rusange*	*héritage commun*	Le statut de la terre en vertu de l'article 3, qui fonde le pouvoir de l'État de la gérer et de l'attribuer.
Termination of land ownership contract	—	*résiliation du contrat de propriété foncière*	Le droit de l'État de mettre fin au contrat d'un titulaire après un préavis écrit de 90 jours en cas de manquement (article 49).
Prescription	—	*prescription*	L'acquisition de droits fonciers par une possession continue, publique et non équivoque de 30 ans (article 50).

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU RWANDAIS

La plus grande partie de la loi foncière s'applique à tous : les deux mêmes régimes fonciers, les mêmes durées de 49 et 99 ans selon l'usage, les mêmes obligations, schémas directeurs et amendes. Les différences se concentrent en trois points. Un Rwandais a droit à la pleine propriété, un étranger seulement par arrêté présidentiel (article 6). Les droits fonciers d'un étranger se limitent à un bail emphytéotique ou à une concession foncière et ne sont attribués qu'à des fins d'investissement (article 16). Et le bail d'un Rwandais se renouvelle automatiquement, tandis qu'un étranger doit en faire la demande au moins 90 jours avant l'expiration, faute de quoi il perd la terre (article 20 de l'arrêté sur l'attribution des terres).

La loi foncière ne prévoit aucune exception pour les ressortissants des États de la Communauté d'Afrique de l'Est ou du COMESA : l'article 2(30) définit l'étranger comme une personne physique dépourvue de la nationalité rwandaise ou une société, une coopérative ou une organisation dotée d'une personnalité juridique d'un pays étranger. La question de savoir si une société constituée au Rwanda mais détenue par des étrangers est un « étranger » n'est pas réglée par le texte ; selon sa lettre, elle a la personnalité juridique rwandaise, mais ce point devrait être confirmé auprès de la NLA avant qu'une structure ne repose dessus, comme l'examine L'accès des investisseurs étrangers au foncier.

POINTS DE VIGILANCE

- Décrire ou traiter une terre comme « appartenant à l'État » dans les documents de l'opération : les titulaires ont des droits privés protégés par l'article 41, et c'est le régime foncier exact inscrit sur le certificat qui est acheté et hypothéqué.
- Supposer qu'un bail dure 99 ans : les terrains urbains, commerciaux et industriels sont soumis à une durée de 49 ans en vertu de l'article 18 de l'arrêté sur l'attribution des terres ; vérifiez donc la date d'enregistrement et la durée restante sur le titre.
- Un titulaire étranger qui laisse passer le délai de renouvellement de 90 jours de l'article 20 de l'arrêté sur l'attribution des terres, ce qui fait tomber la terre dans le domaine privé de l'État.
- Construire ou changer d'usage sans vérifier le schéma directeur : un permis non conforme est nul en vertu de l'article 61, et une société encourt des amendes de 10 millions RWF à 30 millions RWF en vertu des articles 76 et 78.
- Laisser une terre inexploitée : les exploitations agricoles inexploitées de 5 hectares ou plus peuvent être réquisitionnées, et l'État peut résilier le contrat foncier moyennant un préavis de 90 jours en cas de manquement du titulaire à ses obligations.

SOURCES OFFICIELLES

- Journal officiel n° spécial du 10/06/2021 : loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres (copie de l'Office rwandais de gestion de l'environnement) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- Autorité nationale foncière : arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022 déterminant les modalités d'attribution et d'acquisition des terres, du bail emphytéotique et de la concession et du bail de terres de l'État — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Prime_minister_s_oder_on_modalities_for_land_allocation.pdf
- RwandaLII : arrêté ministériel déterminant les catégories de terres soumises à la pleine propriété et les modalités d'octroi de la pleine propriété (2022) — https://rwandalii.org/akn/rw/act/mo/minister-of-environment/2022/3/eng@2022-02-22
- Autorité nationale foncière : lois et arrêtés relatifs aux terres (y compris les arrêtés de 2022 sur l'enregistrement, les comités fonciers, les servitudes et les sous-baux) — https://www.lands.rw/publications/orders
- Journal officiel n° spécial du 11/07/2024 : arrêté ministériel n° 002/MoE/24 du 10/07/2024 relatif à la réquisition temporaire des terres et à la résiliation du contrat de propriété foncière (ministère de la Justice) — https://www.minijust.gov.rw/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=101999&token=330403a7d062a9cbc185a02d5d74c6fc8f3ceccd
- Amategeko : portail officiel en ligne des lois et arrêtés rwandais — https://www.amategeko.gov.rw

L'accès des investisseurs étrangers au foncier : l'article 16 de la loi foncière, les baux emphytéotiques et les concessions réservés à l'investissement, qui est considéré comme étranger, les terres de l'État par l'intermédiaire du RDB, les zones économiques spéciales, la pleine propriété par arrêté présidentiel, les terres agricoles et la règle des 90 jours pour le renouvellement

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste d'affaires fort de plus de 30 ans d'expérience internationale · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- En vertu de l'article 16 de la loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres, un étranger a droit à un bail emphytéotique et à une concession foncière, et ces droits ne sont attribués qu'à des fins d'investissement.
- L'article 2(30) de la loi foncière définit l'étranger comme une personne physique dépourvue de la nationalité rwandaise, ou une société, une coopérative ou une organisation internationale dotée d'une personnalité juridique d'un pays étranger ; la loi foncière ne prévoit aucune exception pour les ressortissants de la Communauté d'Afrique de l'Est ou du COMESA.
- Un étranger ne peut obtenir la pleine propriété que par arrêté présidentiel, pour des circonstances exceptionnelles d'intérêt national stratégique (article 6 de la loi foncière) ; l'exemple publié est l'arrêté présidentiel n° 077/01 du 16/07/2021 portant sur environ 2,4 hectares dans le district de Gasabo.
- Les terres du domaine privé de l'État sont accordées aux investisseurs par mise en concurrence, sauf décision contraire du Conseil des ministres (article 13 de la loi foncière) ; sans mise en concurrence, le RDB adresse une demande au ministre ayant les terres dans ses attributions, avec un plan d'affaires, la preuve du caractère stratégique de l'investissement et la superficie nécessaire (article 11 de l'arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022).
- Un titulaire étranger doit présenter une demande écrite au conservateur des titres fonciers au moins 90 jours avant l'expiration de son bail emphytéotique ; s'il ne la présente pas ou si elle est refusée, il perd la terre, qui devient une terre du domaine privé de l'État (article 20 de l'arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022).

La règle : l'article 16 et des droits réservés à l'investissement

Le Rwanda est ouvert à l'investissement étranger dans presque tous les secteurs, et l'article 9 de la loi n° 006/2021 du 05/02/2021 relative à la promotion et à la facilitation des investissements (le Code des investissements) accorde aux investisseurs étrangers l'égalité de traitement avec les Rwandais en matière d'incitations et de facilitation. La terre est la principale exception. L'article 16 de la loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres (la loi foncière) dispose que, sans préjudice des articles 6, 10, 11 et 12, « un étranger a droit : 1° à un bail emphytéotique ; 2° à une concession foncière », et que ces droits « ne sont attribués qu'à des fins d'investissement ». Un arrêté présidentiel peut déterminer d'autres modalités de possession de terres par un étranger ; aucun arrêté d'application générale n'avait été trouvé au 10 octobre 2026.

Trois conséquences en découlent. Premièrement, un étranger ne peut détenir la pleine propriété, le régime foncier le plus fort, que par la procédure de l'article 6 décrite ci-dessous. Deuxièmement, un étranger peut détenir le même bail emphytéotique qu'un Rwandais, pour la même durée de 49 ou 99 ans fixée selon l'usage du terrain par l'article 18 de l'arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022 (l'arrêté sur l'attribution des terres) ; contrairement à certains résumés publiés, la durée n'est pas plus courte pour les étrangers. Troisièmement, le droit est lié à l'investissement : la loi foncière ne définit pas l'« investissement » à cette fin, de sorte qu'un étranger qui achète une terre à des fins purement privées se trouve en terrain incertain, et l'objet devrait être documenté dans le dossier de mutation. Prendre un bâtiment à bail en tant que locataire est une autre question : l'article 16 régit les droits sur la terre, et non la location de bureaux, de commerces ou de logements, traitée dans Baux commerciaux, bureaux et logement.

Qui est considéré comme étranger

L'article 2(30) définit l'étranger comme « une personne physique dépourvue de la nationalité rwandaise, des personnes physiques copropriétaires d'une terre, une société, une organisation internationale ou une coopérative, dotée d'une personnalité juridique d'un pays étranger ». Selon ce libellé, une personne physique étrangère, une société constituée à l'étranger et la succursale d'une société étrangère, qui n'a pas de personnalité juridique distincte de sa société mère étrangère, sont toutes étrangères. Les ressortissants des États de la Communauté d'Afrique de l'Est et du COMESA sont traités comme toute autre personne physique étrangère ; la loi foncière ne contient aucune exception régionale.

Le cas plus délicat est celui d'une société constituée au Rwanda en vertu de la loi sur les sociétés mais détenue en tout ou en partie par des étrangers. Elle a la personnalité juridique rwandaise ; selon le texte de l'article 2(30), elle n'est donc pas étrangère et détiendrait la terre comme toute société rwandaise. Aucune décision publiée ne tranche ce point, et la règle de renouvellement des 90 jours et l'article 16 s'appliqueraient si la NLA adoptait la position inverse lors du renouvellement ou de l'enregistrement. Les investisseurs qui comptent sur une filiale rwandaise pour détenir une terre devraient obtenir la confirmation de la NLA pour le titre concerné, documenter malgré tout l'objet d'investissement, et noter la date de renouvellement comme si la règle applicable aux étrangers s'appliquait. La constitution de la filiale est traitée dans Choisir une structure d'implantation.

Voie 1 : l'acquisition d'un bail emphytéotique existant

La plupart des investisseurs étrangers obtiennent une terre en achetant un bail emphytéotique existant à un titulaire privé, ou en prenant un sous-bail sur celui-ci : une parcelle à Kigali pour un bureau ou un hôtel, un site d'usine ou une exploitation agricole. L'article 21 de la loi foncière range la vente et le sous-bail parmi les modes de transfert des droits fonciers, et l'article 8 de l'arrêté sur l'attribution des terres donne au preneur emphytéotique le droit de céder. La mutation doit être faite par écrit, signée par les deux parties, attestée par un notaire foncier ou un autre notaire reconnu par le conservateur en chef des titres fonciers, consentie par toutes les personnes inscrites sur le titre et par le conjoint du vendeur, et elle n'est valable qu'après enregistrement (articles 22 à 24). L'acquéreur prend la terre avec son usage enregistré, sa durée restante et toute opposition ou hypothèque, raison pour laquelle la recherche décrite dans L'enregistrement foncier, les titres et l'audit préalable précède tout versement d'acompte.

Lorsque le vendeur détient la pleine propriété, un acquéreur étranger ne peut l'obtenir sans arrêté présidentiel. En pratique, les parties devraient établir avec la NLA, avant la signature, la forme sous laquelle le droit de l'acquéreur sera enregistré, généralement un bail emphytéotique d'une durée correspondant à l'usage désigné du terrain. Le sous-bail est l'option plus légère : un preneur emphytéotique ou un plein propriétaire peut consentir un sous-bail par écrit (article 26), et un sous-bail agricole de cinq ans ou plus doit être enregistré (article 28).

Voie 2 : les terres de l'État demandées par l'intermédiaire du RDB

Les investisseurs qui ont besoin de terres que l'État détient dans son domaine privé demandent une **concession foncière** (article 11), pour des activités comme l'agriculture, l'élevage, la foresterie, le tourisme, les mines et la recherche, ou un **bail de terres de l'État** (article 12), pour des infrastructures commerciales comme les hôtels, les centres commerciaux, l'immobilier, les écoles, les hôpitaux et les industries. L'attribution se fait par mise en concurrence, organisée par le ministère ayant les terres dans ses attributions avec l'organe chargé de la promotion des investissements, sauf si le Conseil des ministres en décide autrement pour des motifs particuliers (article 13 de la loi foncière ; articles 9 et 10 de l'arrêté sur l'attribution des terres), et repose sur un plan d'affaires approuvé par l'autorité compétente.

Sans mise en concurrence, le Rwanda Development Board (RDB), en tant qu'organe chargé de la promotion des investissements, écrit au ministre ayant les terres dans ses attributions au nom de l'investisseur (article 11 de l'arrêté sur l'attribution des terres). Le ministre vérifie le schéma directeur, si la terre est réservée à d'autres activités et si elle convient au projet, réserve provisoirement la terre et demande au RDB de faire réaliser une étude d'impact environnemental avant l'attribution (article 12). Le ministère rédige la concession ou le bail sur la base du projet d'investissement, le ministre et l'investisseur le signent, puis la NLA et le RDB contrôlent le respect de ses conditions et du plan d'affaires (articles 15 à 17). La durée standard est de 49 ans ; un bail de terres de l'État peut aller au-delà, jusqu'à 99 ans, avec l'approbation du ministre (article 19).

Le rôle foncier légal du RDB que l'on trouve dans les textes se limite à ce canal des terres de l'État et au contrôle qui suit. L'aménagement d'une parcelle détenue par un particulier nécessite les permis de la Ville de Kigali ou du district par l'intermédiaire du guichet unique, et non une autorisation du RDB, sauf

disposition contraire des incitations ou du contrat du projet ; le service d'accompagnement du RDB peut aider en cas de retard. L'enregistrement de l'investisseur auprès du RDB est traité dans L'enregistrement au RDB et le certificat d'investissement.

Voie 3 : les zones économiques spéciales et les parcs industriels

L'article 64 de la loi foncière renvoie les terres des zones économiques spéciales (ZES) et des parcs industriels à une loi particulière : la loi n° 05/2011 du 21/03/2011 régissant les zones économiques spéciales au Rwanda, telle que modifiée par la loi n° 55/2018 du 13/08/2018. En vertu de l'article 14 tel que remplacé, les promoteurs et les opérateurs détiennent la terre à bail pour une durée convenue avec l'autorité de régulation des ZES, et les opérateurs peuvent donner à bail ou sous-louer aux utilisateurs de la zone ; les hypothèques sont permises (article 15). L'autorité de régulation approuve les prix des terrains proposés par les promoteurs et les opérateurs (article 24 tel que remplacé) et peut suspendre ou retirer une licence et reprendre la terre lorsqu'un investisseur ne progresse pas conformément à son plan d'action (article 25 tel que remplacé). Un arrêté présidentiel du 27 avril 2016 sur les terres des ZES figure également parmi les textes applicables aux zones, mais son texte n'a pas été examiné ici.

Pour un industriel étranger, une parcelle viabilisée en ZES est généralement la voie la plus rapide vers une terre raccordée aux réseaux. Elle ne confère pas la pleine propriété : les affirmations selon lesquelles les étrangers pourraient détenir la pleine propriété dans les ZES ne sont étayées ni par la loi foncière ni par la loi modifiée sur les ZES. Les utilisateurs de la zone devraient lire attentivement les délais d'aménagement de leur sous-bail, car la reprise des terrains aménagés trop lentement a été présentée comme un objectif politique. Le régime, l'autorité de régulation et les incitations pour les promoteurs de parcs figurent dans Les zones économiques spéciales.

Voie 4 : la pleine propriété par arrêté présidentiel

L'article 6 de la loi foncière permet à un arrêté présidentiel, « pour des circonstances exceptionnelles d'intérêt national stratégique », d'approuver l'octroi d'un titre de pleine propriété à un étranger. Le seul exemple publié trouvé est l'arrêté présidentiel n° 077/01 du 16/07/2021, publié au Journal officiel n° 27 du 19/07/2021, qui a approuvé la pleine propriété sur environ 2,4 hectares à Remera, dans le district de Gasabo, l'usage de la terre étant lié au plan d'affaires approuvé et l'octroi pouvant être annulé en cas de non-respect. Une fois l'arrêté pris, le titulaire s'adresse au conservateur en vertu de l'arrêté sur la pleine propriété avec le bail, le certificat d'enregistrement foncier, le permis d'occupation et une copie de l'arrêté présidentiel, et le conservateur statue dans les 14 jours ouvrables (FAQ 44).

Il s'agit d'une faveur négociée au niveau du projet, et non d'une voie sur laquelle un investisseur peut compter. Elle se poursuit, le cas échéant, par l'intermédiaire du RDB dans le cadre d'un ensemble d'investissement stratégique. La catégorie des personnes à valeur nette élevée du Code des investissements, qui vise une personne qui acquiert « un bien immobilier haut de gamme » d'au moins 500 000 USD (article 2(22)), concerne le séjour et les incitations et ne change rien au régime foncier : le bien reste détenu sous bail emphytéotique.

Les terres agricoles

Les terres agricoles, d'élevage et forestières sont soumises à un bail emphytéotique de 99 ans (article 18 de l'arrêté sur l'attribution des terres), et les terres de l'État destinées à l'agriculture commerciale sont généralement accordées sous forme de concession d'une durée maximale de 49 ans, renouvelable d'un commun accord. Un concessionnaire à usage agricole peut ensuite se voir accorder un bail emphytéotique sur la base des infrastructures qu'il a installées (article 11). Un concessionnaire ne peut vendre, céder ni hypothéquer la terre, mais seulement les droits de concession sur les biens qui s'y trouvent, et ne peut céder ces droits ni changer d'activité sans l'approbation préalable de l'organe chargé de l'investissement.

Les investisseurs qui regroupent des terres de petits exploitants prennent généralement des sous-baux enregistrés (articles 26 et 28). Les obligations d'usage sont strictes : les terres destinées à l'agriculture doivent être utilisées conformément au remembrement (article 65) et, en vertu de l'arrêté ministériel n° 002/MoE/24 du 10/07/2024, les exploitations agricoles ou forestières inexploitées de 5 hectares ou plus, laissées à l'abandon pendant un an, peuvent être temporairement réquisitionnées après un préavis de 90 jours, pour trois ans en agriculture et dix ans en foresterie. Le ministre peut également attribuer temporairement des terres du domaine privé de l'État mal exploitées, pour une durée maximale de cinq ans renouvelable, à une personne capable de les rendre productives (article 72).

Conserver la terre : renouvellement, conformité et sortie

La date la plus importante sur un titre détenu par un étranger est la date d'expiration. En vertu de l'article 20 de l'arrêté sur l'attribution des terres, un étranger doit présenter une demande écrite au conservateur des titres fonciers au moins 90 jours avant l'expiration du bail ; si la demande est refusée, ou n'est pas présentée, l'étranger « perd ses droits sur la terre » et celle-ci devient une terre du domaine privé de l'État, comme le confirme l'article 32(8) de la loi foncière. Aucune indemnisation n'est prévue dans ce cas. Les prêteurs qui financent une parcelle détenue par un étranger devraient donc exiger la demande de renouvellement au titre d'un engagement contractuel et vérifier que la durée du prêt prend fin bien avant la date d'expiration.

Pendant la durée du bail, le titulaire doit exploiter la terre de manière productive et conformément au schéma directeur et, pour les terres de l'État, au contrat et au plan d'affaires ; l'État peut reprendre les terres de l'État en cas de non-respect (article 14) et peut résilier tout contrat de propriété foncière après un préavis écrit de 90 jours (article 49). Un investisseur étranger qui souhaite sortir avant l'expiration peut vendre le bail à un autre investisseur ou le lui sous-louer, sous réserve des mêmes formalités de mutation, ou vendre les actions de la société qui le détient ; les conséquences fiscales de chaque option sont comparées dans Fiscalité foncière et immobilière et frais de mutation.

Les voies comparées

Voie	Fondement juridique	Durée	Autorisations	La terre peut-elle être hypothéquée ?
Achat ou cession d'un bail emphytéotique	Loi foncière, articles 16 et 21 à 24 ; arrêté sur l'attribution des terres, article 8	Durée restante d'un bail de 49 ans (urbain, industriel) ou de 99 ans (agricole)	Consentement de tous les titulaires inscrits et des conjoints ; contrat notarié ; enregistrement auprès de la NLA	Oui
Sous-bail enregistré consenti par un preneur emphytéotique ou un plein propriétaire	Articles 26 à 28	Selon l'accord écrit	Contrat écrit ; enregistrement obligatoire pour les sous-baux agricoles de 5 ans ou plus	Pas en tant que terre ; dépend des conditions du sous-bail
Concession foncière sur des terres de l'État	Article 11 ; arrêté sur l'attribution des terres, articles 9 à 21	Jusqu'à 49 ans, renouvelable d'un commun accord	Mise en concurrence, ou demande du RDB et approbation du Conseil des ministres ; étude d'impact environnemental ; contrat signé avec le ministre	Non ; seulement les droits de concession sur les biens situés sur la terre
Bail de terres de l'État pour un investissement stratégique	Article 12 ; arrêté sur l'attribution des terres, articles 11 à 21	49 ans ; jusqu'à 99 avec l'approbation du ministre	Comme pour une concession	Oui ; le créancier doit maintenir l'usage d'investissement
Parcelle en ZES ou en parc industriel	Loi n° 05/2011 telle que modifiée par la loi n° 55/2018, articles 14, 15, 24 et 25	Selon l'accord conclu avec le promoteur ou l'opérateur dans le cadre fixé par l'autorité de régulation	Licence de zone ; sous-bail consenti par le promoteur ou l'opérateur	Oui (article 15)
Pleine propriété	Loi foncière, article 6 ; arrêté sur la pleine propriété	Illimitée	Arrêté présidentiel, puis décision du conservateur dans les 14 jours ouvrables	Oui

Demander des terres de l'État sans mise en concurrence

1

Préparer le projet

Préparez un plan d'affaires, le document montrant que le projet constitue un investissement stratégique, et la superficie nécessaire. Enregistrez l'investissement auprès du RDB si des incitations sont recherchées.

2 **Le RDB écrit au ministre**

Le RDB, en tant qu'organe chargé de la promotion des investissements, écrit au ministre ayant les terres dans ses attributions au nom de l'investisseur, avec les trois documents (article 11 de l'arrêté sur l'attribution des terres).

3 **Examen et réservation provisoire**

Le ministère vérifie le schéma directeur, si la terre est réservée à d'autres activités et si elle convient au projet ; si la demande est recevable, le ministre communique au RDB la superficie, l'emplacement et les limites provisoirement réservés (article 12).

4 **Étude d'impact environnemental**

Le ministre demande au RDB d'évaluer l'étude d'impact environnemental du projet avant toute concession ou tout bail ; le certificat EIES est délivré par le guichet unique du RDB.

5 **Approbation du Conseil des ministres si nécessaire**

L'attribution sans mise en concurrence requiert l'approbation du Conseil des ministres pour des motifs particuliers, en vertu de l'article 13 de la loi foncière.

6 **Contrat et signature**

Le ministère rédige la concession ou le bail de terres de l'État sur la base du projet d'investissement, et le ministre et l'investisseur le signent (articles 15 et 16). Le droit est ensuite enregistré et un titre délivré.

7 **Contrôle**

La NLA et le RDB évaluent le respect du contrat et du plan d'affaires (article 17). Tout changement d'activité requiert une approbation préalable, et le non-respect permet la reprise (article 14 de la loi foncière).

GUIDE DE DÉCISION

Quelle voie d'accès au foncier convient au projet ?

Un guide de décision pour un investisseur étranger. Répondez dans l'ordre ; le premier résultat atteint est le point de départ habituel, pas la seule option.

Q1 **Le projet relève-t-il de la fabrication, de la logistique ou de la transformation, susceptibles d'être exercées dans une zone économique spéciale ou un parc industriel ?**

Oui Commencez par une parcelle viabilisée en zone, prise à bail auprès du promoteur ou de l'opérateur en vertu de la loi sur les ZES ; vérifiez le délai d'aménagement et le prix du terrain approuvé par l'autorité de régulation.

Non Passez à la question 2.

Q2 **Une parcelle appropriée détenue par un particulier est-elle disponible auprès d'un vendeur ou d'un bailleur disposé à traiter ?**

Oui Achetez le bail emphytéotique ou prenez un sous-bail enregistré, après vérification du titre, du zonage et du consentement du conjoint ; l'acquéreur reprend la durée restante.

Non Passez à la question 3.

Q3 **Le projet a-t-il besoin de terres de l'État pour l'agriculture, le tourisme, les mines ou une autre activité relevant de la concession ?**

Oui Demandez une concession foncière d'une durée maximale de 49 ans, par mise en concurrence ou sur demande du RDB ; la terre elle-même ne peut pas être hypothéquée.

Non Passez à la question 4.

Q4 **S'agit-il d'un projet stratégique d'infrastructure commerciale, comme un hôtel, une école, un hôpital ou une industrie, sur des terres de l'État ?**

Oui Demandez un bail de terres de l'État par mise en concurrence ou sur demande du RDB : 49 ans, jusqu'à 99 avec approbation, susceptible d'hypothèque.

Non Envisagez de louer des bâtiments plutôt que de détenir une terre ; l'article 16 ne restreint pas les locations.

EXEMPLE CHIFFRÉ

Un transformateur laitier étranger choisit sa voie d'accès à 5 hectares

Une société constituée aux Pays-Bas projette une usine de transformation du lait nécessitant 5 hectares (50 000 m^2) près de Kigali, financée par un prêt bancaire de 15 ans à partir de 2027. Les prix et les dates sont des hypothèses données à titre d'illustration ; les durées et les délais sont ceux de la loi foncière et de l'arrêté sur l'attribution des terres.

Option A : acheter un bail industriel existant	Une société rwandaise vend une parcelle industrielle de 5 ha dont le bail de 49 ans a été enregistré le 1er mars 2023 : il expire donc le 29 février 2072. Prix indicatif : 30 000 RWF par m^2 × 50 000 m^2 = 1 500 000 000 RWF. L'acquéreur reprend environ 45 ans de durée restante.
Option A : date de renouvellement	En tant que société étrangère, l'acquéreur doit présenter une demande écrite au moins 90 jours avant l'expiration : 29 février 2072 moins 90 jours = 1er décembre 2071 au plus tard. Le prêt de 15 ans prend fin en 2042, environ 30 ans avant l'expiration : la durée restante couvre donc largement la garantie du prêteur.

Option B : bail de terres de l'État par l'intermédiaire du RDB	Le RDB demande 5 ha de terres du domaine privé de l'État pour le projet. Durée standard de 49 ans à compter de la signature, pouvant être portée jusqu'à 99 ans avec l'approbation du ministre. La terre ne peut pas être vendue mais peut être hypothéquée ; une étude d'impact environnemental et l'approbation du Conseil des ministres pour une attribution sans mise en concurrence sont d'abord nécessaires.
Option C : parcelle en ZES	Une parcelle viabilisée de 5 ha sous-louée auprès du promoteur de la zone à un prix approuvé par l'autorité de régulation, avec les réseaux en place et un délai d'aménagement fixé dans le sous-bail. Hypothèque permise en vertu de l'article 15 de la loi sur les ZES.
Structure de détention	Le groupe constitue une filiale rwandaise pour détenir la terre. Selon le texte de l'article 2(30), elle n'est pas étrangère, mais le groupe demande à la NLA de le confirmer et note tout de même le 1er décembre 2071 comme une échéance impérative.
Décision	L'option C pour la rapidité, en gardant l'option A ouverte pour un second site ; l'option B est réservée à une extension ultérieure plus importante qui justifie la procédure des terres de l'État.

Laisser passer le délai de renouvellement dans l'option A ferait perdre une parcelle ayant coûté 1,5 milliard RWF, sans aucune indemnisation prévue par l'arrêté sur l'attribution des terres.

L'investisseur devrait consigner dans le dossier de mutation que la terre est détenue pour son investissement enregistré, car l'article 16 n'attribue les droits des étrangers qu'à des fins d'investissement.

Les questions des investisseurs

Un étranger peut-il posséder une terre au Rwanda ?

Un étranger peut détenir une terre sous bail emphytéotique ou concession foncière, attribués uniquement à des fins d'investissement, en vertu de l'article 16 de la loi n° 27/2021. La pleine propriété n'est accessible à un étranger que par arrêté présidentiel, pour des circonstances exceptionnelles d'intérêt national stratégique, en vertu de l'article 6. La durée du bail est la même que pour les Rwandais, 49 ou 99 ans, fixée selon l'usage du terrain.

Le bail d'un étranger est-il plus court que celui d'un Rwandais ?

Non. L'article 18 de l'arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022 fixe 49 ans pour les terrains résidentiels, commerciaux et industriels et 99 ans pour les terrains agricoles, forestiers et analogues, sans distinction de nationalité. La différence tient au renouvellement : le bail d'un Rwandais se renouvelle automatiquement, tandis qu'un étranger doit en faire la demande par écrit au moins 90 jours avant l'expiration.

Que se passe-t-il si un titulaire étranger oublie de renouveler son bail ?

En vertu de l'article 20 de l'arrêté sur l'attribution des terres, si un étranger ne demande pas le renouvellement au moins 90 jours avant l'expiration, ou si sa demande est refusée, il perd ses droits sur la terre, qui devient une terre du domaine privé de l'État. L'arrêté ne prévoit aucune indemnisation dans ce cas : l'échéance devrait donc être notée dès le jour de l'enregistrement du titre.

Une société rwandaise détenue par des étrangers est-elle traitée comme un étranger ?

L'article 2(30) définit l'étranger comme une personne physique dépourvue de la nationalité rwandaise ou une société ou une coopérative dotée d'une personnalité juridique d'un pays étranger. Une société constituée au Rwanda a la personnalité juridique rwandaise ; selon le texte, elle n'est donc pas étrangère, mais aucune décision publiée ne tranche ce point. Faites confirmer la position par la NLA pour le titre concerné avant de vous y fier.

Comment un investisseur obtient-il des terres de l'État ?

Les terres du domaine privé de l'État sont accordées sous forme de concession ou de bail de terres de l'État, par mise en concurrence, sauf approbation contraire du Conseil des ministres. Sans mise en concurrence, le RDB écrit au ministre ayant les terres dans ses attributions avec le plan d'affaires, la preuve du caractère stratégique de l'investissement et la superficie ; la terre est provisoirement réservée, une étude d'impact environnemental est exigée, et le ministre et l'investisseur signent le contrat.

Les étrangers peuvent-ils détenir la pleine propriété dans une zone économique spéciale ?

Pas selon les textes examinés. L'article 64 de la loi foncière renvoie les terres des zones à la loi sur les ZES, et la loi n° 05/2011 telle que modifiée par la loi n° 55/2018 confère aux promoteurs et aux opérateurs un droit au bail, qu'ils peuvent sous-louer aux utilisateurs de la zone. La pleine propriété pour un étranger exige toujours un arrêté présidentiel en vertu de l'article 6 de la loi foncière.

L'achat d'un bien d'une valeur de 500 000 USD donne-t-il la pleine propriété à un étranger ?

Non. La définition de la personne à valeur nette élevée du Code des investissements inclut l'acquisition d'un bien immobilier haut de gamme d'au moins 500 000 USD, ce qui compte pour le séjour et les incitations, mais le régime foncier relève de la loi foncière. L'acquéreur détient toujours un bail emphytéotique, sauf si un arrêté présidentiel lui accorde la pleine propriété.

PERSPECTIVES 2027

- L'article 16 permet à un arrêté présidentiel de fixer d'autres modalités de possession de terres par les étrangers. Aucun arrêté d'application générale n'avait été publié au 10 octobre 2026 ; un tel arrêté serait le changement le plus important pour les investisseurs étrangers et devrait être surveillé au Journal officiel.
- Le rapport 2025 du Département d'État américain sur le climat d'investissement fait état d'une directive du ministère du Commerce et de l'Industrie de février 2024 selon laquelle les terrains en zone non aménagés à 70 % dans un délai de 18 mois peuvent être repris, directive non encore appliquée ; son application toucherait les utilisateurs de zone dont les constructions avancent lentement.
- La question de savoir si une société rwandaise détenue par des étrangers est un « étranger » au sens des articles 16 et 20 n'est toujours traitée par aucune orientation publiée ; une décision, une note de pratique de la NLA ou un arrêté modificatif réglerait le risque de renouvellement pour de nombreux titulaires.
- Les investisseurs dont les baux sont enregistrés depuis 2022 n'auront aucun renouvellement à effectuer avant les années 2070, mais les prêteurs demandent déjà des engagements de renouvellement ; surveillez les orientations de la NLA sur la manière dont sont examinées les demandes de renouvellement des étrangers.

Les termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Foreigner	*umunyamahanga*	*étranger*	Une personne physique dépourvue de la nationalité rwandaise, ou une société, une coopérative ou une organisation dotée d'une personnalité juridique étrangère (loi foncière, article 2(30)).
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	Le contrat de longue durée avec l'État qui constitue la principale forme de détention foncière d'un étranger.
Land concession	*intizo y'ubutaka*	*concession foncière*	Un droit d'utiliser des terres du domaine privé de l'État à des fins d'investissement, jusqu'à 49 ans ; la terre ne peut être ni vendue ni hypothéquée.
Strategic investment	*ishoramari rirambye*	*investissement stratégique*	Un investissement approuvé comme tel par l'autorité compétente, fondement des concessions et des baux de terres de l'État.

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Competition (for State land)	—	*concurrence*	Le mode d'attribution par défaut des concessions et des baux de terres de l'État (article 13 de la loi foncière).
Renewal of exact duration	*iyongerwa ry'igihe nyakuri*	*renouvellement de la durée exacte*	Le renouvellement de la durée d'un bail ou d'une concession en vertu des articles 20 et 21 de l'arrêté sur l'attribution des terres.
Special economic zone	*ahantu hihariye mu by'ubukungu*	*zone économique spéciale*	Une zone délimitée et sécurisée, administrée par un organe compétent pour faciliter l'investissement (loi foncière, article 2(1)).
State land in private domain	—	*terres du domaine privé de l'État*	Les terres aliénables de l'État, y compris celles provenant des baux non renouvelés d'étrangers (article 32).

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU RWANDAIS

C'est le domaine du droit rwandais où la nationalité compte le plus. Une personne physique ou une société rwandaise peut détenir la pleine propriété (jusqu'à 2 hectares par personne physique sans arrêté ministériel) et un bail emphytéotique pour tout usage licite, renouvelé automatiquement. Un étranger, y compris un ressortissant d'un État de la Communauté d'Afrique de l'Est ou du COMESA et la succursale d'une société étrangère, ne peut détenir qu'un bail emphytéotique ou une concession foncière, uniquement à des fins d'investissement, doit demander le renouvellement au moins 90 jours avant l'expiration, et ne peut obtenir la pleine propriété que par arrêté présidentiel.

Tout le reste est identique : les durées de 49 et 99 ans, les formalités de mutation et d'enregistrement, le schéma directeur, l'impôt foncier et les sanctions. Un investisseur étranger qui détient une terre par l'intermédiaire d'une filiale rwandaise échappe, selon le texte, à l'article 16, mais devrait considérer cette conclusion comme un point à confirmer auprès de la NLA plutôt qu'à présumer.

POINTS DE VIGILANCE

- Un vendeur ou un agent qui propose la « pleine propriété » à un acquéreur étranger : sans arrêté présidentiel, l'acquéreur ne peut faire enregistrer la pleine propriété ; établissez donc avec la NLA la forme du titre qui sera enregistré avant de payer.
- Laisser passer la demande de renouvellement de 90 jours : la terre tombe dans le domaine privé de l'État en vertu de l'article 20 de l'arrêté sur l'attribution des terres.
- Supposer que l'approbation du RDB couvre la terre : le RDB relaie les demandes de terres de l'État, mais l'aménagement d'une terre privée nécessite toujours les permis du district ou de la Ville de Kigali et l'enregistrement auprès de la NLA.
- Prendre une concession en comptant hypothéquer la terre : l'article 11 interdit la vente, la cession et l'hypothèque des terres concédées ; seuls les droits de concession sur les biens qui s'y trouvent peuvent être donnés en garantie.
- Acheter une terre par l'intermédiaire d'une succursale étrangère ou d'une société offshore sans envisager d'abord une filiale rwandaise, compte tenu de la définition de l'étranger à l'article 2(30).

SOURCES OFFICIELLES

- Journal officiel n° spécial du 10/06/2021 : loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres, articles 2, 6, 11 à 16, 21 à 28, 32 et 64 — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- Autorité nationale foncière : arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022 (concession et bail de terres de l'État, durées des baux et renouvellement) — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Prime_minister_s_oder_on_modalities_for_land_allocation.pdf
- Autorité nationale foncière : arrêté présidentiel n° 077/01 du 16/07/2021 approuvant l'octroi d'un titre de pleine propriété à un étranger — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Presidential/Iteka_rya_Perezida_No_077-01_ryo_ku_wa_16072021_ryemeza_itangwa_ry_inkondabutaka_ku_munyamahanga_ku_mpamvu_zihariye_z_inyungu_z_lgihugu_zigamije_kwihutisha_iterambere.pdf
- Rwanda Development Board : loi n° 006/2021 du 05/02/2021 relative à la promotion et à la facilitation des investissements — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2021/04/new-investment-law-2021.pdf
- RwandaLII : arrêté ministériel déterminant les catégories de terres soumises à la pleine propriété et les modalités d'octroi de la pleine propriété (2022) — https://rwandalii.org/akn/rw/act/mo/minister-of-environment/2022/3/eng@2022-02-22

L'enregistrement foncier, les titres et l'audit préalable : le registre foncier et le certificat d'enregistrement foncier, les formalités de mutation et le consentement du conjoint, l'authentification notariale via Irembo, la suspension en 2025 des procurations établies au Rwanda, les recherches sur les titres, les oppositions et les litiges de limites

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste d'affaires fort de plus de 30 ans d'expérience internationale · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- Toute personne doit enregistrer sa terre (article 17 de la loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres), le certificat d'enregistrement foncier constitue une preuve concluante des droits fonciers dès lors qu'ils ont été acquis légalement (article 18), et une mutation de droits fonciers n'est valable qu'après son enregistrement au registre foncier (article 24).
- Une mutation doit être consentie par toutes les personnes inscrites sur le titre et, pour une terre détenue conjointement par des époux, par les deux époux même si l'un d'eux n'est pas inscrit (article 22), et le contrat écrit doit être signé par les deux parties et attesté par un notaire compétent en matière foncière ou reconnu par le conservateur en chef des titres fonciers, la signature numérique étant permise (article 23).
- Le service de mutation de la propriété des biens immeubles et le certificat d'enregistrement foncier sont exonérés de frais en vertu de l'article 26 de l'arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023, tandis qu'un notaire public perçoit 500 RWF par page de contrat authentifié (article 15) et que la NLA indique qu'un notaire foncier privé perçoit 6 500 RWF par exemplaire.
- Depuis le 16 octobre 2025, l'Autorité nationale foncière n'accepte plus les procurations données par des personnes se trouvant au Rwanda pour les mutations foncières, en invoquant des falsifications ; les procurations de personnes se trouvant à l'étranger soumises via Irembo sont toujours acceptées, et la suspension dure jusqu'à la mise en service du système de notariat électronique du ministère de la Justice.
- Une opposition peut être inscrite auprès du conservateur des titres fonciers lorsque la terre fait l'objet d'une réclamation ou qu'un tribunal l'ordonne, et une opposition non judiciaire jugée infondée après audition des deux parties est radiée (article 74) ; les litiges de limites et d'enregistrement systématique sont portés devant le district dans les 30 jours, puis devant la NLA dans les 30 jours, qui statue dans les 45 jours (article 73).

L’enregistrement est obligatoire, et c’est lui qui rend une mutation valable

Le Rwanda dispose d’un registre foncier unique, fondé sur les titres et couvrant tout le pays, constitué grâce au programme d’enregistrement foncier systématique et tenu par l’Autorité nationale foncière (NLA). L’article 17 de la loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres (la loi foncière) oblige toute personne à enregistrer sa terre, et l’État à la même obligation pour ses propres terres. L’arrêté ministériel n° 006/MoE/22 du 12/05/2022 en fixe les modalités. Selon le ministère de l’Environnement, une terre que personne n’a enregistrée est provisoirement enregistrée comme terre de l’État jusqu’à ce qu’un demandeur prouve ses droits sur celle-ci, ce qui fait peser un réel risque pratique sur les terres non enregistrées.

Le registre est constitutif, et pas seulement probatoire. En vertu de l’article 24, « une mutation de droits fonciers est valable dès son enregistrement au registre foncier » : une vente signée et authentifiée qui n’a pas été enregistrée ne transfère pas le titre, et un acquéreur qui a payé sans faire enregistrer est exposé à une opération enregistrée ultérieurement. Le **certificat d’enregistrement foncier**, qui est un exemplaire original du registre signé par le conservateur des titres fonciers et peut être délivré sous forme électronique ou papier, « constitue une preuve concluante des droits fonciers dès lors que leur acquisition est légale » (article 18). Le registre et les actes approuvés par le conservateur sont authentiques, mais cette authenticité disparaît lorsqu’ils ont été établis sur la base de fausses informations (article 19). Autrement dit, le caractère concluant ne protège pas un titre obtenu par fraude : l’audit préalable reste donc nécessaire.

Qui tient le registre : la NLA, les conservateurs et les notaires

Le directeur général de la NLA est le conservateur en chef des titres fonciers ; les conservateurs des titres fonciers travaillent depuis les cinq bureaux régionaux de la NLA, que celle-ci énumère comme Nyarugenge (pour Kigali), Nyanza, Karongi, Musanze et Rwamagana, et de nouveaux conservateurs ont prêté serment devant le président de la Cour suprême le 11 mars 2026. Seul le conservateur inscrit, modifie ou supprime des mentions au registre (article 20). Chaque parcelle porte un identifiant unique de parcelle (UPI), qui relie le registre foncier au registre des hypothèques, au système des permis de construire et au système fiscal. Les titulaires peuvent consulter leurs titres grâce au service de titre électronique de la NLA sur amakuru.lands.rw et y suivre leurs demandes.

Les notaires fonciers authentifient les contrats de mutation. Il s’agit des notaires fonciers publics au niveau du district et du secteur, des bureaux des conservateurs, des guichets uniques des districts et du guichet unique du Rwanda Development Board (RDB), ainsi que des notaires fonciers privés : le ministère de la Justice a habilité 51 notaires privés pour les services fonciers à compter du 15 juillet 2025. La NLA a également annoncé que les juristes des unités foncières, d’infrastructures et d’habitat des guichets uniques des districts approuvent les mutations par vente, donation, échange et succession, ce qui rapproche les approbations courantes du terrain.

Les conditions d'une mutation valable

Quatre conditions s'appliquent à toute vente, donation, échange, bail ou hypothèque de droits fonciers. **Le consentement** : avant d'être réalisée, une mutation doit être consentie par toutes les personnes inscrites sur le titre, et une terre détenue conjointement par des époux doit être approuvée par les deux « même si l'un des époux n'est pas inscrit sur le titre foncier » (article 22). Les mineurs et les personnes privées de capacité sont représentés comme la loi le prévoit. Les droits des époux suivent le régime qu'ils ont choisi en vertu de la loi n° 27/2016 du 08/07/2016 régissant les régimes matrimoniaux, les libéralités et les successions, qui prévoit la communauté universelle, la communauté réduite aux acquêts et la séparation de biens (article 4) ; l'acte de mariage mentionne le régime et devrait être vérifié pour chaque vendeur personne physique.

La forme : le contrat doit être écrit, signé par le cédant et le cessionnaire, et « approuvé et attesté par la signature du notaire compétent en matière foncière ou de tout autre notaire reconnu par le conservateur en chef des titres fonciers » ; il peut être signé électroniquement au moyen de signatures numériques délivrées par l'organe compétent (article 23). **L'enregistrement** : la mutation ne prend effet qu'une fois enregistrée (article 24). **L'impôt** : l'impôt du vendeur sur la vente d'un bien immeuble en vertu de la loi n° 048/2023 du 05/09/2023 doit être déclaré, et l'acquéreur devient redevable de l'impôt foncier à compter de la date de la mutation, comme l'explique Fiscalité foncière et immobilière et frais de mutation. Une société agissant par ses administrateurs devrait également justifier de leurs pouvoirs au moyen de son dossier d'immatriculation au RDB.

La procédure de mutation : Irembo et la mutation en un jour

La procédure publiée par la NLA, qu'elle appelle One-Step One-Day Transfer (mutation en une étape et en un jour), vise à réaliser les mutations de biens commerciaux et industriels en un jour et en un seul lieu. Le demandeur sollicite le service de mutation de propriété sur le portail des services publics Irembo et choisit, lors de sa demande, un bureau de notaire foncier : un conservateur des titres fonciers, un notaire foncier privé, un guichet unique de district, le guichet unique du RDB ou un notaire foncier de secteur. Les parties se présentent munies de leurs pièces d'identité, à savoir la carte d'identité nationale ou le passeport pour les personnes physiques et le certificat d'immatriculation pour une société, et le contrat est authentifié. Le conservateur inscrit ensuite la mutation et délivre le nouveau certificat, qui peut être électronique (article 18). La charte client de la NLA d'octobre 2023 fixe un délai maximal de cinq jours ouvrables pour une mutation par vente volontaire traitée au niveau du secteur et du district, et d'un jour ouvrable selon la procédure en un jour pour les terrains commerciaux et industriels ; les donations, échanges et successions prennent jusqu'à 13 jours ouvrables.

Les frais officiels sont faibles. L'article 26 de l'arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023 déterminant les frais perçus sur les services et les certificats délivrés par les entités décentralisées exonère de frais « le service de mutation de la propriété des biens immeubles » et « le certificat d'enregistrement foncier ». L'authentification d'un contrat devant un notaire public coûte 500 RWF par page (article 15(e)) ; la NLA indique qu'un notaire foncier privé perçoit 6 500 RWF par exemplaire du contrat. Les chiffres plus anciens, comme des frais de mutation de 20 000 RWF encore affichés sur le portail des procédures d'entreprise du RDB, citent des textes qui ont été remplacés et ne devraient pas être retenus. Les coûts réels d'une mutation sont les impôts, l'évaluation, l'arpentage lorsque les limites doivent être fixées, et les honoraires juridiques.

Les procurations : la suspension d'octobre 2025

Le 16 octobre 2025, la NLA a annoncé, sous la signature de son directeur général, qu'elle avait temporairement cessé d'accepter les procurations données par des personnes se trouvant au Rwanda pour les services de mutation foncière. Le motif invoqué était la multiplication de procurations falsifiées utilisées pour transférer des terres par des personnes qui n'en étaient pas propriétaires. Les procurations données par des personnes se trouvant hors du Rwanda sont toujours acceptées lorsqu'elles sont soumises via Irembo et remplissent les conditions habituelles, et les procurations données par des détenus suivent la procédure existante avec une lettre d'accompagnement de l'autorité compétente. Une personne qui ne peut se présenter en personne peut soumettre son cas à la NLA, qui l'examine par l'intermédiaire des bureaux du registre foncier ou de son siège.

La suspension doit durer jusqu'à la mise en service du système de notariat électronique (e-notary) du ministère de la Justice, et aucune fin n'avait été annoncée à la date de rédaction. En pratique, un vendeur ou un acquéreur résidant au Rwanda doit se présenter en personne devant le notaire, ou, pour une société, par un administrateur ou un dirigeant dont les pouvoirs figurent dans son dossier de société, et le calendrier de l'opération devrait en tenir compte. Le signataire d'une société mère étrangère se trouvant à l'étranger peut toujours agir par une procuration déposée sur Irembo (FAQ 49, qui devrait désormais être lue à la lumière de cette suspension).

L'audit préalable : les recherches et ce que chacune révèle

Un acquéreur, un preneur ou un prêteur devrait partir de l'UPI et du certificat d'enregistrement foncier et vérifier, à partir du registre de la NLA plutôt que de la copie du vendeur : le ou les titulaires inscrits, le régime foncier (bail emphytéotique ou pleine propriété), la date d'enregistrement et la durée, l'usage désigné, la superficie, et toute mention d'opposition, d'hypothèque ou de réquisition. Les hypothèques sont inscrites par les prêteurs sur le système électronique d'enregistrement des hypothèques (eMRS) de l'Office du registraire général du RDB et apparaissent par UPI. Les avis de réquisition temporaire et de résiliation des contrats de propriété foncière pris en vertu de l'arrêté ministériel n° 002/MoE/24 du 10/07/2024 sont inscrits au registre et constituent un signal d'alerte pour une terre inexploitée.

Le registre foncier ne dit rien de l'urbanisme, des bâtiments ni des impôts : quatre recherches supplémentaires sont donc nécessaires. Le zonage : le schéma directeur de la zone, qui pour Kigali est publié sur le portail Master Plan 2050 de la Ville et relié par UPI au système de permis de construire Kubaka. Les permis : les permis de construire et d'occupation de chaque construction, car un permis contraire au schéma directeur est nul en vertu de l'article 61 de la loi foncière. Les impôts : les déclarations et paiements de l'impôt foncier auprès de la Rwanda Revenue Authority (RRA), qui perçoit les impôts décentralisés ; en vertu de l'article 10 de la loi n° 048/2023, l'acquéreur est redevable à compter de la date de la mutation, tandis que l'ancien propriétaire reste redevable de ses propres amendes et intérêts de retard. Les litiges et l'expropriation : les réclamations de limites en cours, les affaires judiciaires et tout projet public annoncé pour la zone en vertu de la loi n° 32/2015 du 11/06/2015 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, traitée dans Expropriation et indemnisation.

Oppositions, litiges de limites et plateforme de litiges de 2025

Une personne peut demander par écrit au conservateur des titres fonciers d'inscrire une opposition lorsque la terre fait l'objet d'une réclamation ou qu'un tribunal l'a ordonnée (article 74). Le conservateur la radie sur décision judiciaire ou à la demande de la personne qui l'a inscrite et, sauf pour une opposition inscrite par un tribunal, peut radier une opposition jugée infondée après audition des deux parties. Une opposition bloque l'enregistrement d'une mutation : un acquéreur devrait donc exiger que toute opposition soit levée avant la réalisation et que le prix d'achat soit placé sous séquestre jusqu'à l'enregistrement.

Les litiges de limites et d'enregistrement systématique suivent l'article 73. La réclamation est portée devant le district, ou la Ville de Kigali, qui statue dans les 30 jours. Une partie insatisfaite, ou qui ne reçoit aucune décision, peut faire appel devant la NLA dans les 30 jours ; la NLA invite les parties à une médiation et statue par écrit dans les 45 jours. La décision de la NLA est définitive sur le plan administratif et devient exécutoire sauf recours en justice dans les 30 jours. La NLA a lancé une plateforme en ligne pour les litiges fonciers le 20 juin 2025. L'arriéré d'arpentage compte ici : la NLA a signalé plus de 55 000 dossiers d'arpentage en attente en janvier 2026, après que la loi foncière a supprimé les superficies minimales de morcellement des terres agricoles, et a déployé environ 100 géomètres privés dans le cadre d'un manuel d'arpentage cadastral exigeant un dépôt via Irembo. Le contentieux en général est traité dans Le système judiciaire et le choix de la juridiction.

Les recherches sur les titres

Recherche	Où	Ce qu'il montre	Pourquoi c'est important
Registre foncier et titre électronique	Registre de la NLA par UPI ; amakuru.lands.rw	Titulaires inscrits, régime foncier, durée, usage, superficie, oppositions, mentions de réquisition ou de résiliation	Seul le registre fait foi de manière concluante (article 18) ; une mutation n'est valable qu'une fois enregistrée (article 24)
Hypothèques	eMRS, Office du registraire général du RDB, par UPI	Hypothèques inscrites, rang et prêteurs	Une hypothèque non inscrite est inopposable ; une hypothèque inscrite suit la terre
Zonage et schéma directeur	Portail Master Plan 2050 de la Ville de Kigali ; schémas directeurs des districts ; Kubaka par UPI	Usages autorisés et paramètres de construction	Les permis non conformes sont nuls (article 61) ; amendes jusqu'à 30 millions RWF pour une société (articles 76 et 78)
Permis de construire et d'occupation	Kubaka (depuis le 29 avril 2025) ; permis antérieurs délivrés dans l'ancien système	Si chaque construction est autorisée et achevée	Un permis d'occupation est nécessaire pour passer à la pleine propriété et pour qu'un bâtiment soit traité comme commercial ou industriel sur le plan fiscal

Recherche	Où	Ce qu'il montre	Pourquoi c'est important
Impôt foncier	RRA, système automatisé de gestion des impôts des collectivités locales	Déclarations, avis d'imposition et arriérés	L'acquéreur est redevable à compter de la date de la mutation (loi n° 048/2023, article 10)
Situation et régime matrimoniaux	Registres de l'état civil ; acte de mariage	Si un conjoint doit consentir	Les deux époux doivent approuver pour une terre détenue conjointement, même si l'un n'est pas inscrit (article 22)
Pouvoirs de la société	Registre des sociétés du RDB	Administrateurs et pouvoirs de signature d'un vendeur personne morale	La NLA n'accepte plus les procurations établies au Rwanda depuis le 16 octobre 2025
Litiges et projets publics	Tribunaux, district, plateforme de litiges de la NLA ; avis d'expropriation	Réclamations, litiges de limites, expropriation prévue	Les oppositions bloquent l'enregistrement ; l'expropriation suit la loi n° 32/2015

La mutation d'une parcelle enregistrée, étape par étape

1. **Convenir des principales conditions**

   Convenez du prix, de l'acompte, des conditions (oppositions levées, arriérés payés, permis produits) et d'un séquestre du prix jusqu'à l'enregistrement. Ne payez pas le solde sur la seule signature.

2. **Effectuer les recherches**

   Obtenez l'extrait du registre par UPI, la recherche eMRS, le zonage, les permis, la situation fiscale et les pouvoirs matrimoniaux ou sociaux, comme dans le tableau ci-dessus.

3. **Préparer le contrat**

   Un contrat de mutation écrit signé par les deux parties, avec le consentement de chaque titulaire inscrit et du conjoint du vendeur lorsque la terre est détenue conjointement (articles 22 et 23).

4. **Déposer la demande sur Irembo**

   Demandez le service de mutation sur Irembo et choisissez un bureau de notaire foncier : conservateur, notaire foncier privé, guichet unique du district ou du RDB, ou notaire de secteur. Une partie se trouvant à l'étranger dépose sa procuration via Irembo.

5. **Faire authentifier**

   Présentez-vous avec vos pièces d'identité ou le certificat de la société. Notaire public : 500 RWF par page ; notaire privé : 6 500 RWF par exemplaire. Le service de mutation lui-même est exonéré de frais.

6 Approbation et enregistrement

Le conservateur ou le juriste du guichet unique du district approuve, le registre est mis à jour et un nouveau certificat d'enregistrement foncier est délivré gratuitement (arrêté présidentiel n° 075/01, article 26).

7 Après la réalisation

Le vendeur déclare l'impôt sur la vente du bien immeuble ; l'acquéreur s'inscrit à l'impôt foncier à compter de la date de la mutation, dépose tout bail auprès de la RRA dans les 15 jours et, en cas de financement, le prêteur inscrit son hypothèque sur l'eMRS.

Avant de signer : la liste de contrôle de l'acquéreur

Les points qu'un acquéreur, un preneur ou un prêteur devrait avoir fait confirmer par écrit avant d'engager des fonds.

- [ ] **Le vendeur est le titulaire inscrit**
  Les noms et numéros d'identité correspondent à l'extrait du registre obtenu pour l'UPI, et non à une copie fournie par le vendeur.
- [ ] **Tous les consentements sont disponibles**
  Chaque cotitulaire et le conjoint de chaque vendeur personne physique signeront ; les mineurs ou les personnes incapables sont dûment représentés.
- [ ] **Aucune mention d'opposition, d'hypothèque ou de réquisition**
  Ou un engagement ferme de lever chacune d'elles à la réalisation, avec la mainlevée écrite du prêteur.
- [ ] **La durée et l'usage correspondent au projet**
  La durée restante couvre l'horizon de l'investissement et du financement ; l'usage désigné et le zonage du schéma directeur permettent l'activité envisagée.
- [ ] **Les bâtiments sont autorisés**
  Les permis de construire et d'occupation correspondent à ce qui existe sur le terrain ; les constructions non autorisées sont prises en compte dans le prix ou supprimées.
- [ ] **Les impôts sont payés**
  Les déclarations d'impôt foncier sont déposées et payées pour les années passées ; l'année de la mutation est répartie au prorata dans le contrat.
- [ ] **Les signataires peuvent se présenter**
  Chaque signataire établi au Rwanda se présentera en personne, puisque la NLA n'accepte pas les procurations établies au Rwanda ; un signataire à l'étranger dispose d'une procuration déposée via Irembo.

EXEMPLE CHIFFRÉ

Assainir le titre et la situation fiscale d'un immeuble commercial avant la réalisation

Une société rwandaise à capitaux kényans achète un petit immeuble de bureaux à Kigali à un particulier rwandais, avec une réalisation le 31 octobre 2026. Les chiffres sont donnés à titre d'illustration ; les taux sont ceux de la loi n° 048/2023 et de l'arrêté présidentiel n° 075/01.

Recherche au registre	L'extrait par UPI montre le vendeur et son épouse comme cotitulaires d'un bail commercial de 49 ans enregistré en 2022, aucune opposition, et une hypothèque au profit d'une banque locale sur l'eMRS. Les deux époux doivent signer (article 22) et la banque doit donner mainlevée de l'hypothèque à la réalisation.
Recherche fiscale	Le vendeur a déclaré l'immeuble mais n'a pas payé l'impôt foncier de 2025, soit 2 400 000 RWF, exigible au 31 décembre 2025. À la réalisation, dix mois sont entamés (janvier à octobre 2026).
Exposition aux arriérés	Intérêts : 1,5 % × 10 mois × 2 400 000 RWF = 360 000 RWF (article 51 de la loi n° 048/2023). Majoration : 10 % de 2 400 000 RWF = 240 000 RWF, plafonnée à 100 000 RWF. Total avec l'impôt : 2 400 000 RWF + 360 000 + 100 000 = 2 860 000 RWF. Si le vendeur n'avait pas non plus déclaré, une pénalité de 40 %, soit 960 000 RWF, s'y ajouterait.
Réponse contractuelle	Les arriérés sont à la charge du vendeur (article 10(2) de la loi n° 048/2023), mais l'acquéreur exige qu'ils soient payés sur le prix à la réalisation et répartit l'impôt de 2026 : en supposant le même montant de 2 400 000 RWF pour 2026, l'acquéreur supporte 2/12 (novembre et décembre) = 400 000 RWF, et le vendeur 2 000 000 RWF.
Signature	L'administrateur de l'acquéreur se trouve à Nairobi et signe une procuration déposée via Irembo, que la NLA accepte toujours depuis l'étranger ; les vendeurs, qui vivent à Kigali, doivent se présenter en personne.
Authentification et enregistrement	Contrat de 14 pages devant un notaire public : 14 × 500 RWF = 7 000 RWF. Service de mutation et nouveau certificat : 0 RWF en vertu de l'article 26 de l'arrêté présidentiel n° 075/01. Le nouveau certificat est délivré à l'enregistrement, moment où le titre est transféré (article 24).

L'impôt du vendeur sur la vente elle-même est calculé séparément ; voir la section 5.4.

Si l'acquéreur avait réalisé l'opération sans recherche fiscale, il ne devrait pas les arriérés du vendeur, mais son propre compte d'impôt foncier commencerait par un litige non résolu sur la parcelle.

Les questions des investisseurs

Quand la propriété d'une terre est-elle transférée au Rwanda ?

À l'enregistrement. L'article 24 de la loi n° 27/2021 dispose qu'une mutation de droits fonciers est valable dès son enregistrement au registre foncier. Signer et faire authentifier le contrat ne suffit pas : un acquéreur devrait donc retenir le prix, ou recourir à un séquestre, jusqu'à ce que le conservateur inscrive la mutation et que le nouveau certificat d'enregistrement foncier soit délivré.

Le conjoint du vendeur doit-il signer ?

Lorsque la terre est détenue conjointement par des époux, oui, même si le conjoint n'est pas inscrit sur le titre (article 22 de la loi foncière). La détention conjointe dépend du régime matrimonial choisi en vertu de la loi n° 27/2016, qui est mentionné sur l'acte de mariage. Toute personne inscrite sur le titre doit également consentir.

Combien coûte une mutation foncière au Rwanda ?

Le service de mutation et le certificat d'enregistrement foncier sont exonérés de frais en vertu de l'article 26 de l'arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023. L'authentification coûte 500 RWF par page devant un notaire public ou, selon la NLA, 6 500 RWF par exemplaire devant un notaire foncier privé. Les principaux coûts sont l'impôt du vendeur sur la vente, l'évaluation, l'arpentage et les honoraires juridiques.

Puis-je utiliser une procuration pour vendre ou acheter une terre ?

Seulement si elle est donnée depuis l'étranger. Depuis le 16 octobre 2025, la NLA a suspendu l'acceptation des procurations données par des personnes se trouvant au Rwanda pour les mutations foncières, en raison de falsifications. Les procurations de personnes se trouvant hors du Rwanda sont acceptées via Irembo. La suspension dure jusqu'à la mise en service du système de notariat électronique du ministère de la Justice.

Comment vérifier si une terre est hypothéquée ?

Consultez le registre foncier de la NLA par l'UPI de la parcelle et effectuez une recherche dans le système électronique d'enregistrement des hypothèques (eMRS) du RDB, où les prêteurs doivent inscrire les hypothèques. L'inscription d'une hypothèque porte aussi une mention au dossier foncier. Une hypothèque non inscrite est inopposable, mais une hypothèque inscrite suit la terre : exigez donc une mainlevée écrite à la réalisation.

Que puis-je faire si quelqu'un a inscrit une opposition sur ma terre ?

En vertu de l'article 74 de la loi foncière, une opposition inscrite sans décision judiciaire peut être radiée par le conservateur des titres fonciers après audition des deux parties si elle est jugée infondée, ou à la demande de la personne qui l'a inscrite. Une opposition inscrite par un tribunal n'est levée que par une décision judiciaire.

PERSPECTIVES 2027

- Le système de notariat électronique du ministère de la Justice : une fois en service, la NLA a indiqué que les procurations établies au Rwanda pourraient de nouveau être acceptées, et l'authentification des contrats fonciers devrait passer en ligne.
- Le programme de correction des limites de la NLA et le traitement de plus de 55 000 dossiers d'arpentage en attente signalés en janvier 2026 devraient se poursuivre jusqu'en 2027 ; les titres morcelés depuis 2021 devraient être revérifiés par rapport au cadastre mis à jour.
- Des projets de règlements sur le courtage immobilier et la gestion immobilière, sur lesquels la NLA a mené une consultation en juillet 2026 avec un objectif de septembre 2026, soumettraient les agents à une licence et introduiraient un code immobilier numérique ; leur publication n'avait pas été confirmée au 10 octobre 2026.
- La signature numérique des contrats de mutation est déjà permise par l'article 23 ; surveillez les orientations de la NLA qui rendraient les mutations entièrement électroniques accessibles aux personnes physiques comme aux sociétés.

Les termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Certificate of land registration	*icyemezo cy'iyandikishwa ry'ubutaka*	*certificat d'enregistrement foncier*	L'exemplaire signé de l'inscription au registre ; preuve concluante des droits acquis légalement (article 18).
Registrar of land titles	*umubitsi w'inyandikompamo z'ubutaka*	*conservateur des titres fonciers*	L'officier public qui tient les titres et met à jour le registre foncier (article 2(28)).
Chief Registrar of Land Titles	*umubitsi mukuru w'inyandikompamo z'ubutaka*	*conservateur en chef des titres fonciers*	Le directeur général de la NLA, qui reconnaît les notaires pour les mutations foncières (article 23).
Land register	—	*registre foncier*	La banque de données électronique ou imprimée des dossiers fonciers (article 2(19)).
Land title	—	*titre foncier*	Le document authentique confirmant les droits d'une personne sur une terre (article 2(12)).
Land notary	*noteri w'ubutaka*	*notaire compétent en matière foncière*	Le notaire qui approuve et atteste un contrat de mutation (article 23).
Caveat	—	*opposition à la mutation foncière*	Une mention au registre bloquant la mutation tant qu'une réclamation ou une décision judiciaire est pendante (article 74).

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Land transfer	*ihererekanya ry'ubutaka*	*transfert des droits fonciers*	Tout transfert de droits fonciers par vente, donation, bail, hypothèque ou autre moyen légal (article 21).
Power of attorney	*inyandikompeshabubasha*	—	Le pouvoir d'agir pour le compte d'autrui ; suspendu depuis le 16 octobre 2025 pour les mandants établis au Rwanda dans les mutations foncières.
Systematic land registration	—	*enregistrement systématique des terres*	Le programme national qui a enregistré les terres parcelle par parcelle ; les litiges qui en découlent suivent l'article 73.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU RWANDAIS

L'enregistrement, le consentement, l'authentification et les recherches sont les mêmes pour tous, et les exonérations de frais s'appliquent de la même manière. Trois différences pratiques subsistent. Un acquéreur étranger doit vérifier, avant de signer, la forme sous laquelle son droit sera enregistré, car l'article 16 de la loi foncière limite un étranger à un bail emphytéotique ou à une concession foncière à des fins d'investissement. Une personne physique étrangère s'identifie avec un passeport plutôt qu'avec une carte d'identité nationale. Et le signataire d'une société étrangère se trouvant à l'étranger peut toujours utiliser une procuration déposée via Irembo, alors qu'un résident rwandais ne peut plus en utiliser du tout depuis la suspension d'octobre 2025 de la NLA : pour une fois, la partie étrangère dispose de la voie la plus souple.

Les ressortissants des États de la Communauté d'Afrique de l'Est et du COMESA suivent la voie applicable aux étrangers dans les mêmes conditions.

POINTS DE VIGILANCE

- Payer le prix à la signature : le titre n'est transféré qu'à l'enregistrement (article 24) ; recourez donc à un séquestre ou à une retenue jusqu'à la délivrance du nouveau certificat.
- Se fier au certificat papier du vendeur : obtenez l'extrait du registre par UPI, car seul le registre fait foi de manière concluante et les inscriptions frauduleuses peuvent être annulées (article 19).
- Oublier le conjoint : une terre détenue conjointement requiert l'approbation des deux époux, même si l'un d'eux ne figure pas sur le titre (article 22).
- Prévoir de signer par l'intermédiaire d'un mandataire local : la NLA n'accepte plus les procurations établies au Rwanda depuis le 16 octobre 2025.
- Ignorer l'historique fiscal et des permis : ni l'un ni l'autre ne figure au registre foncier, mais l'acquéreur hérite des conséquences des constructions non autorisées et devient lui-même redevable de l'impôt foncier à la date de la mutation.

SOURCES OFFICIELLES

- Journal officiel n° spécial du 10/06/2021 : loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres, articles 17 à 24, 73 et 74 — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- Autorité nationale foncière : One Step One Day Transfer (procédure, notaires et frais) — https://www.lands.rw/one-step-one-day-transfer
- Autorité nationale foncière : avis du 16 octobre 2025 suspendant les procurations établies au Rwanda pour les services fonciers — https://www.lands.rw/updates/news-detail/inyandikompeshabubasha-zabaye-zihagaritswe-byagateganyo-muri-serivisi-zubutaka
- Rwanda Revenue Authority : arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023 déterminant les frais perçus sur les services et les certificats délivrés par les entités décentralisées — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- Autorité nationale foncière : arrêté ministériel n° 006/MoE/22 du 12/05/2022 relatif à l'enregistrement foncier — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Iteka_rya_Minisitiri_N___006_MoE_22_ryo_ku_wa_12-05-2022_ryerekeye_Iyandikishwa_ry_ubutaka.pdf
- Rwanda Development Board : The Mortgage Law Simplified (enregistrement sur l'eMRS) — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2018/02/Booklet-Mortgage.pdf

Fiscalité foncière et immobilière et frais de mutation : l'impôt sur les biens immeubles en vertu de la loi n° 048/2023, les tranches d'impôt foncier de 0 à 80 RWF par mètre carré, les taux de 0,1 % à 0,5 % de la valeur marchande, les exonérations, les cycles d'évaluation quinquennaux, l'impôt de 2 % et de 2,5 % sur la vente d'un bien immeuble, l'impôt sur les revenus locatifs, la TVA et les plus-values

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste d'affaires fort de plus de 30 ans d'expérience internationale · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- L'impôt sur les biens immeubles en vertu de la loi n° 048/2023 du 05/09/2023 déterminant les sources de revenus et le patrimoine des entités décentralisées est perçu à raison de 0 à 80 RWF par mètre carré de terrain, et à 0,5 % (résidentiel), 0,3 % (commercial) ou 0,1 % (industriel, et locaux des micro et petites entreprises) de la valeur marchande d'un bâtiment et de sa parcelle, avec 0,25 % pour les bâtiments résidentiels de trois étages et 0,1 % pour ceux de plus de trois étages (article 16).
- L'arrêté ministériel n° 002/23/10/TC du 24/11/2023 fixe les tranches standard d'impôt foncier dans lesquelles les conseils de district et le conseil de la Ville de Kigali fixent le taux par mètre carré, de 70 à 80 RWF dans le quartier central des affaires de Kigali pour les terrains commerciaux, industriels et d'espaces ouverts jusqu'à 0 à 0,4 RWF pour les terres agricoles et d'élevage.
- Sont exonérés de l'impôt foncier un bâtiment occupé par le propriétaire comme logement familial, les terres agricoles, d'élevage ou forestières de 2 hectares ou moins, les parcelles résidentielles dépourvues d'infrastructures de base, les parcelles de copropriété et les parties communes, ainsi que les biens de l'État non commerciaux (article 12 de la loi n° 048/2023).
- L'impôt foncier est déclaré au plus tard le 31 décembre de la première année de chaque cycle d'évaluation quinquennal et payé au plus tard le 31 décembre de chaque année ; le retard de paiement porte intérêt à 1,5 % par mois, avec une majoration de 10 % plafonnée à 100 000 RWF et, en cas de déclaration tardive ou fausse, une pénalité de 40 % (articles 13, 18, 22 et 51).
- La vente d'un bien immeuble est imposée à 2 % de la valeur de vente pour un bien commercial vendu par un vendeur immatriculé à l'impôt sur le revenu, ou à 2,5 % lorsque le vendeur n'est pas immatriculé, sur la valeur excédant 5 000 000 RWF (article 17 de la loi n° 048/2023), tandis que le service de mutation et le certificat d'enregistrement foncier sont exonérés de frais en vertu de l'article 26 de l'arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023.

Des redevances emphytéotiques à l'impôt foncier : le cadre actuel

L'article 48 de la loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres oblige tout titulaire de droits fonciers « à payer l'impôt foncier et les redevances conformément aux lois applicables ». Des guides plus anciens, et certaines FAQ pour investisseurs, décrivent encore une redevance annuelle payée à l'État sur les baux emphytéotiques. Aucun texte en vigueur instituant une redevance annuelle distincte n'a été identifié ; la charge récurrente sur la terre est l'**impôt sur les biens immeubles** en vertu de la loi n° 048/2023 du 05/09/2023 déterminant les sources de revenus et le patrimoine des entités décentralisées, entrée en vigueur à sa publication au Journal officiel n° spécial du 14/09/2023, qui a abrogé la loi n° 75/2018 du 07/09/2018. Le paquet fiscal national de mai 2025 ne l'a pas modifiée.

L'impôt foncier, l'impôt sur les revenus locatifs et l'impôt sur la licence commerciale sont des recettes des districts et de la Ville de Kigali (article 5), mais la Rwanda Revenue Authority (RRA) les établit et les perçoit en tant qu'administration fiscale des entités décentralisées. Les déclarations sont déposées et les avis d'imposition émis par le système automatisé de gestion des impôts des collectivités locales de la RRA, et le paiement peut se faire par mobile money, banque en ligne et canaux analogues. Les frais des services locaux, comme les permis de construire, sont fixés séparément par l'arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023, en vertu de l'article 48 de la loi n° 048/2023.

Qui paie, et sur quelle base

L'impôt est établi et payé par le propriétaire, l'usufruitier ou toute autre personne considérée comme propriétaire (article 6). Sont considérés comme propriétaires notamment le titulaire dont le titre n'a pas encore été transféré à son nom, la personne qui occupe le bien en qualité de propriétaire depuis au moins deux ans lorsque le propriétaire légal est inconnu, le mandataire d'un propriétaire qui vit à l'étranger, l'usufruitier et l'administrateur d'un bien abandonné (article 9). Un propriétaire vivant à l'étranger peut désigner un mandataire au Rwanda, qui doit remplir les obligations fiscales du propriétaire (article 6(2)). Les copropriétaires désignent un représentant (article 8). En cas de mutation en cours d'année, l'acquéreur est redevable à compter de la date de la mutation, tandis que l'ancien propriétaire reste redevable des amendes et intérêts liés à ses propres manquements (article 10).

L'article 11 fixe quatre bases : la valeur marchande d'un bâtiment et de sa parcelle ; la superficie d'un terrain destiné à la construction mais non bâti ; la superficie d'un terrain non destiné à l'usage résidentiel ; et la superficie d'une parcelle portant un bâtiment lui-même exonéré. Lorsqu'un bien se compose d'une parcelle et d'un bâtiment, tous deux imposables, l'impôt est calculé sur la valeur marchande de l'ensemble (article 11(2)) : un bien commercial ou résidentiel bâti paie donc un pourcentage de sa valeur, tandis qu'un terrain à bâtir vacant, et la parcelle sous un logement familial exonéré, paient l'impôt foncier au mètre carré.

Les taux applicables aux bâtiments

L'article 16 fixe les taux sur la valeur marchande du bâtiment et de la parcelle : **0,5 %** pour l'usage résidentiel, **0,3 %** pour l'usage commercial et **0,1 %** pour l'usage industriel et pour les bâtiments et parcelles appartenant aux micro-entreprises et aux petites entreprises. Une micro-entreprise réalise un chiffre d'affaires de 12 000 000 RWF ou moins par période d'imposition, et une petite entreprise entre 12 000 001 RWF et 20 000 000 RWF (article 2). Une parcelle et un bâtiment résidentiels « de trois

étages » sont imposés à 0,25 %, et ceux de plus de trois étages à 0,1 %, afin d'encourager la densification. Les machines et équipements fixés à un bâtiment commercial ou industriel sont exclus de sa valeur imposable.

Deux définitions comptent en pratique. Un bâtiment commercial ou industriel est celui que l'autorité compétente a autorisé à cette fin et pour lequel elle a délivré le permis d'occupation, et un bâtiment résidentiel est celui qui a atteint un stade permettant l'occupation (article 2). Le texte vise les bâtiments résidentiels « de trois étages » ; un résumé de la RRA de 2023 décrivait la tranche comme les bâtiments « ne dépassant pas trois étages ». Selon le libellé du Journal officiel, les maisons de plain-pied et à un étage qui ne sont pas le logement exonéré du propriétaire sont imposées à 0,5 % ; les propriétaires de telles maisons devraient vérifier le traitement actuellement appliqué par la RRA avant de déclarer.

L'impôt foncier au mètre carré et la hausse de 2025 à Kigali

Le taux foncier est de 0 à 80 RWF par mètre carré (article 16(1)(a)). L'arrêté ministériel n° 002/23/10/TC du 24/11/2023 déterminant les taux standard et les autres critères appliqués pour fixer le taux de l'impôt par mètre carré de la superficie du terrain, qui a remplacé l'arrêté ministériel n° 001/20/10/TC du 10/01/2020, fixe des tranches selon la catégorie de ville, le niveau d'aménagement et l'usage du terrain, et le conseil de district ou le conseil de la Ville de Kigali fixe le taux effectif à l'intérieur de la tranche, en tenant compte de la catégorie de ville, du niveau d'aménagement et de l'usage prévu (articles 2 et 3). Les tranches vont de 70 à 80 RWF pour les terrains commerciaux, industriels et d'espaces ouverts du quartier central des affaires (CBD) de Kigali jusqu'à 0 à 0,4 RWF pour les terres agricoles et d'élevage, partout où cet usage figure.

Le conseil de la Ville de Kigali a relevé ses taux en février 2025, portant de nombreuses parcelles au plafond de 80 RWF ; une parcelle de Kicukiro est ainsi passée, selon les informations publiées, de 10 RWF à 80 RWF par mètre carré, et la Ville a expliqué publiquement ce changement le 5 janvier 2026. Comme les tranches dépendent du zonage, un reclassement dans le cadre d'un nouveau schéma directeur peut faire passer une parcelle dans une tranche supérieure, et les investisseurs détenant des réserves foncières à Kigali devraient modéliser l'impôt au plafond de la tranche applicable.

Les exonérations

L'article 12 exonère : un bâtiment que le propriétaire entend occuper comme logement familial, avec ses annexes sur une parcelle résidentielle unifamiliale, qui reste exonéré même en l'absence du propriétaire ; les biens des personnes que le conseil reconnaît comme vulnérables ; les biens de l'État, des entités décentralisées et des établissements publics, sauf lorsqu'ils sont utilisés à des fins lucratives ou donnés à bail ; les biens des missions diplomatiques étrangères, sous réserve de réciprocité ; les terres utilisées pour l'agriculture, l'élevage ou la foresterie d'une superficie de **2 hectares ou moins** ; les terrains réservés à la construction résidentielle dépourvus d'infrastructures de base, l'eau, la route et l'électricité étant les éléments qui doivent être présents (article 2(d)) ; et la parcelle sur laquelle est construite une copropriété. Chaque lot de copropriété détenu séparément qui constitue le seul logement familial de son propriétaire est exonéré, et les parties communes sont entièrement exonérées.

Les sociétés bénéficient rarement de l'exonération du logement familial : une société qui possède des logements pour son personnel paie donc 0,5 % sur ceux-ci. Les exploitations agricoles de plus de 2 hectares paient l'impôt foncier, bien que dans la tranche de 0 à 0,4 RWF le coût soit faible. Les promoteurs de parcs industriels et d'innovation spécialisés enregistrés en vertu de la loi n° 006/2021 du 05/02/2021 relative à la promotion et à la facilitation des investissements peuvent obtenir une exonération d'impôt foncier de cinq ans et une exonération des frais de mutation foncière lorsque la terre est transférée en échange d'actions ; les conditions figurent dans Les incitations à l'investissement (FAQ 39).

Évaluation, déclaration et paiement

Les biens sont évalués à leur valeur marchande pour des cycles d'évaluation de cinq ans (article 13). Selon le texte de l'article 2(g), le premier cycle de la loi n° 048/2023 a commencé le 1er janvier 2024 : une réévaluation générale est donc prévue au début du cycle suivant, le 1er janvier 2029 ; les variations du marché dans l'intervalle n'entraînent pas de réévaluation, mais une modification du bien de plus de 20 % doit être déclarée dans le mois (article 19). En vertu de l'article 14, une évaluation ou un prix d'achat de libre marché datant des cinq années précédentes vaut valeur marchande si les bâtiments n'ont pas changé de valeur de plus de 20 % ; si la RRA estime une auto-évaluation trop basse, elle peut procéder à une contre-évaluation, et son chiffre prévaut si l'écart dépasse 20 %. L'évaluation est faite par un évaluateur agréé, payé par celui qui la commande, ou par évaluation de masse informatisée ; tant que celles-ci ne sont pas opérationnelles, le coût d'acquisition et de construction reste admis (article 15).

Le propriétaire déclare au plus tard le 31 décembre de la première période d'imposition et de nouveau au plus tard le 31 décembre de la dernière année de chaque cycle (article 18), et paie au plus tard le 31 décembre de chaque année ; à défaut de révision ou d'avis d'imposition, le même montant est payé pendant cinq années consécutives (article 22). La RRA examine les déclarations dans les six mois à compter du 1er janvier de l'année suivante (article 20). Un contribuable peut demander un report au moins 60 jours avant l'échéance ; la RRA doit répondre au moins 30 jours avant celle-ci, faute de quoi la demande est réputée acceptée, et un report d'au plus six mois, payable en six versements au plus, porte intérêt mais sans amende (articles 24 et 25). Le retard de paiement porte intérêt à 1,5 % par mois, non capitalisé, chaque mois entamé comptant en entier, plus une majoration de 10 % plafonnée à 100 000 RWF ; une déclaration tardive ou fausse entraîne une pénalité de 40 % de l'impôt (article 51). Le droit de contrôle de la RRA se prescrit par cinq ans, ou dix ans en cas de fraude (article 54).

Les frais de mutation : l'impôt sur la vente et les frais

L'article 17 de la loi n° 048/2023 institue un **impôt sur la vente d'un bien immeuble** de 2 % de la valeur de vente d'un bien à usage commercial lorsque le vendeur est immatriculé à l'impôt sur le revenu, et de 2,5 % de la valeur de vente d'un bien immeuble vendu par une personne non immatriculée à l'impôt sur le revenu. Les premiers 5 000 000 RWF de la valeur de vente ne sont pas imposés, l'impôt de 2 % est une charge déductible pour le vendeur immatriculé, et l'impôt n'est pas perçu sur le prix fixé une fois une vente aux enchères commencée. Il est déclaré par le système des impôts des collectivités locales. Comme les taux dépendent du statut du vendeur, l'impôt incombe en pratique au vendeur, mais le

contrat devrait préciser qui le supporte. Le texte ne semble pas imposer la vente d'un bien résidentiel par un vendeur immatriculé à l'impôt sur le revenu ; cette lacune devrait être confirmée auprès de la RRA plutôt que présumée.

Les frais d'enregistrement sont modestes. Le service de mutation de la propriété des biens immeubles et le certificat d'enregistrement foncier sont exonérés de frais (article 26 de l'arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023) ; un notaire public perçoit 500 RWF par page de contrat et, selon l'Autorité nationale foncière, un notaire foncier privé 6 500 RWF par exemplaire. Les chiffres plus anciens, comme des frais de mutation de 20 000 RWF et des honoraires de géomètre de 60 000 RWF, encore affichés sur le portail des procédures d'entreprise du RDB avec des références à des textes de 2005 à 2010, sont périmés. La procédure figure dans L'enregistrement foncier, les titres et l'audit préalable.

L'impôt sur le revenu, les plus-values et la TVA dans l'immobilier

Les revenus locatifs. Les personnes physiques et les autres personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés paient l'impôt sur les revenus locatifs sur les loyers de biens immeubles situés au Rwanda (article 39) : 0 % sur les revenus locatifs annuels jusqu'à 180 000 RWF, 20 % de 180 001 RWF à 1 000 000 RWF et 30 % au-delà, après déduction de 50 % des loyers bruts au titre de l'entretien forfaitaire et, sur justificatif, des intérêts bancaires effectivement payés sur un prêt destiné à construire ou acheter le bien (articles 42 et 43). La déclaration et le paiement sont dus au plus tard le 31 janvier de l'année suivante, et tout contrat de bail doit être écrit, une copie étant déposée auprès de l'administration fiscale dans les 15 jours de sa signature (articles 41, 44 et 46). Un bailleur société paie à la place l'impôt sur les sociétés au taux de 28 % sur son bénéfice locatif, en vertu de la loi n° 027/2022 du 20/10/2022 portant impôts sur le revenu, telle que modifiée.

Les plus-values. La plus-value réalisée par une société sur la vente d'un bien fait partie de son bénéfice d'exploitation imposable. Depuis le 29 mai 2025, l'impôt sur les plus-values sur les cessions directes et indirectes d'actions est de 10 % en vertu de la loi n° 014/2025 du 27/05/2025 modifiant la loi relative à l'impôt sur le revenu : vendre la société qui détient la terre plutôt que la terre elle-même modifie donc le coût fiscal, sans le supprimer. L'exonération d'impôt sur les plus-values dont bénéficient les investisseurs enregistrés en vertu du Code des investissements ne s'étend pas aux revenus de la vente de biens immeubles commerciaux (FAQ 25). **La TVA.** En vertu de la loi n° 049/2023 du 05/09/2023 instituant la taxe sur la valeur ajoutée, telle que modifiée par la loi n° 009/2025 du 27/05/2025, la vente ou la location de terrains, la vente de bâtiments résidentiels et les locations résidentielles de plus de 90 jours sont exonérées ; les ventes et locations de bâtiments commerciaux ne figurent pas sur la liste des exonérations, de sorte qu'un vendeur ou un bailleur immatriculé à la TVA facture la TVA au taux de 18 %. Le détail figure dans Plus-values, impôts fonciers et autres impôts et La TVA et la facturation électronique.

Taux de l'impôt sur les biens immeubles (article 16 de la loi n° 048/2023)

Bien	Assiette	Taux
Terrain destiné à la construction mais non bâti ; parcelle sous un bâtiment exonéré ; terrain non destiné à l'usage résidentiel	Superficie en mètres carrés	0 à 80 RWF par m^2, fixé par le conseil dans les tranches de l'arrêté ministériel
Bâtiment et parcelle résidentiels (autres que le logement exonéré du propriétaire)	Valeur marchande du bâtiment et de la parcelle	0,5 %
Bâtiment et parcelle résidentiels de trois étages	Valeur marchande	0,25 %
Bâtiment et parcelle résidentiels de plus de trois étages	Valeur marchande	0,1 %
Bâtiment et parcelle commerciaux (autorisés et dotés d'un permis d'occupation)	Valeur marchande, hors machines fixées	0,3 %
Bâtiment et parcelle industriels ; locaux des micro-entreprises et petites entreprises (chiffre d'affaires jusqu'à 20 millions RWF)	Valeur marchande, hors machines fixées	0,1 %
Vente d'un bien commercial par un vendeur immatriculé à l'impôt sur le revenu	Valeur de vente excédant 5 000 000 RWF	2 % (déductible)
Vente d'un bien immeuble par un vendeur non immatriculé à l'impôt sur le revenu	Valeur de vente excédant 5 000 000 RWF	2,5 %

Tranches standard de l'impôt foncier en RWF par mètre carré (arrêté ministériel n° 002/23/10/TC)

Lieu et niveau	Commercial	Résidentiel	Industriel	Espaces ouverts	Agriculture et élevage
Ville de Kigali : CBD	70 à 80	60 à 80	70 à 80	70 à 80	Non mentionné
Ville de Kigali : centre suburbain	50 à 70	40 à 60	50 à 70	50 à 70	0 à 0,4

Lieu et niveau	Commercial	Résidentiel	Industriel	Espaces ouverts	Agriculture et élevage
Ville de Kigali : centres commerciaux, périurbains et de quartier	20 à 50	10 à 40	20 à 50	20 à 50	0 à 0,4
Villes satellites et secondaires : CBD	40 à 70	30 à 60	40 à 70	40 à 70	Non mentionné
Villes satellites et secondaires : centre suburbain	20 à 40	10 à 30	20 à 40	20 à 40	0 à 0,4
Villes satellites et secondaires : centres commerciaux, périurbains et de quartier	10 à 20	5 à 10	10 à 20	10 à 20	0 à 0,4
Villes satellites et secondaires : zone rurale	Non mentionné	0 à 5	Non mentionné	5 à 10	0 à 0,4
Ailleurs : centres commerciaux, périurbains et de quartier	10 à 20 (commercial ou industriel)	5 à 20	10 à 20 (commercial ou industriel)	10 à 20	0 à 0,4
Ailleurs : zone rurale	5 à 10 (commercial ou industriel)	0 à 5	5 à 10 (commercial ou industriel)	5 à 10	0 à 0,4

Le cycle annuel de l'impôt foncier pour un investisseur

1. **Classer chaque bien**

   Pour chaque UPI, notez l'usage (résidentiel, commercial, industriel, agricole), les étages, l'existence d'un permis d'occupation et l'application éventuelle d'une exonération de l'article 12.

2. **L'évaluer**

   Utilisez un prix d'achat ou une évaluation agréée des cinq dernières années, si les bâtiments n'ont pas changé de valeur de plus de 20 % ; à défaut, faites appel à un évaluateur agréé. Conservez le contrat ou le certificat pour la RRA.

3. **Déclarer**

   Déposez la déclaration sur le système des impôts des collectivités locales au plus tard le 31 décembre de la première année du cycle, puis de nouveau au plus tard le 31 décembre de la dernière année du cycle. Déclarez toute modification de plus de 20 % dans le mois.

4. **Payer au plus tard le 31 décembre**

   Payez chaque année au plus tard le 31 décembre par mobile money, banque en ligne ou un autre canal accepté. En cas de manque de trésorerie, demandez un report au moins 60 jours avant l'échéance.

5 **Vérifier l'avis d'imposition**

La RRA examine les déclarations dans les six mois à compter du 1er janvier de l'année suivante et peut procéder à une contre-évaluation ; contestez tout avis d'imposition selon la procédure de recours de l'administration fiscale.

6 **En cas de vente ou d'achat**

Le vendeur déclare l'impôt sur la vente du bien immeuble ; l'acquéreur devient redevable de l'impôt foncier à compter de la date de la mutation et devrait répartir l'année au prorata dans le contrat.

EXEMPLE CHIFFRÉ

Détenir et vendre un immeuble commercial à Kigali

Une société rwandaise détenue par un groupe sud-africain possède un immeuble de bureaux dans le CBD de Kigali et une parcelle vacante attenante, et prévoit une vente en 2027. Les valeurs, le taux du conseil et la plus-value sont des hypothèses données à titre d'illustration ; les taux sont ceux de la loi n° 048/2023 et de la loi n° 014/2025.

Immeuble de bureaux	Valeur marchande du bâtiment et de la parcelle (évaluation agréée) : 1 200 000 000 RWF. Taux commercial de 0,3 % : 1 200 000 000 RWF × 0,3 % = 3 600 000 RWF par an.
Parcelle vacante	1 500 m^2 classés commerciaux dans le CBD, taux du conseil supposé au plafond de 80 RWF : 1 500 × 80 RWF = 120 000 RWF par an.
Impôt foncier annuel	3 600 000 RWF + 120 000 RWF = 3 720 000 RWF, déclarés une fois pour le cycle et payés au plus tard le 31 décembre de chaque année ; 18 600 000 RWF sur un cycle de cinq ans si les valeurs ne sont pas révisées.
Vente de l'actif, vendeur immatriculé	Prix de vente : 1 500 000 000 RWF. Impôt sur la vente : (1 500 000 000 RWF - 5 000 000 RWF) × 2 % = 29 900 000 RWF, déductible dans la déclaration d'impôt sur le revenu de la société. Service de mutation et nouveau certificat : 0 RWF. La plus-value de la société est également imposée dans son bénéfice au taux de 28 %.
Si le vendeur n'était pas immatriculé	Si le bien avait été détenu directement par la société mère étrangère, non immatriculée à l'impôt sur le revenu au Rwanda : (1 500 000 000 RWF - 5 000 000 RWF) × 2,5 % = 37 375 000 RWF.
Une cession d'actions à la place	La société mère vend les actions de la société rwandaise. Aucun impôt sur la vente d'un bien immeuble n'est dû, puisque la société reste propriétaire de l'immeuble, mais l'impôt sur les plus-values de 10 % s'applique à la plus-value de la société mère : une plus-value supposée de 300 000 000 RWF × 10 % = 30 000 000 RWF, retenus et versés dans les 15 jours suivant la fin du mois.
TVA	La vente d'un bâtiment commercial ne figure pas sur la liste des exonérations de TVA ; si le vendeur est immatriculé à la TVA, la TVA de 18 % doit être prise en compte dans le prix.

L'acquéreur de l'immeuble paierait l'impôt foncier à compter de la date de la mutation et devrait exiger la preuve du paiement de l'année 2026 et des années antérieures.

L'allègement conventionnel, l'imposition de la société mère dans son pays d'origine et l'intérêt de l'acquéreur pour une cession d'actions pèsent tous sur le choix ; voir la section 3.6 et le chapitre 8.

Les questions des investisseurs

Existe-t-il encore une redevance emphytéotique annuelle sur les terres au Rwanda ?

Aucun texte en vigueur instituant une redevance annuelle distincte n'a été identifié. L'article 48 de la loi foncière oblige les titulaires à payer l'impôt foncier et les redevances, et la charge récurrente est l'impôt sur les biens immeubles en vertu de la loi n° 048/2023 : 0 à 80 RWF par mètre carré de terrain, ou un pourcentage de la valeur marchande lorsque la parcelle est bâtie.

Quel impôt foncier paie un bâtiment commercial ?

0,3 % par an de la valeur marchande du bâtiment et de sa parcelle en vertu de l'article 16 de la loi n° 048/2023, hors machines fixées au bâtiment. Les bâtiments industriels et les locaux des micro et petites entreprises paient 0,1 %, et les biens résidentiels qui ne sont pas le logement exonéré du propriétaire paient 0,5 %, ou moins pour les bâtiments de trois étages ou plus.

Quand l'impôt foncier est-il dû ?

La déclaration est déposée au plus tard le 31 décembre de la première année de chaque cycle d'évaluation quinquennal et l'impôt est payé au plus tard le 31 décembre de chaque année via le système des impôts des collectivités locales de la RRA. Le retard de paiement porte intérêt à 1,5 % par mois, plus une majoration de 10 % plafonnée à 100 000 RWF ; une déclaration tardive ou fausse ajoute une pénalité de 40 %.

Qui paie l'impôt lorsqu'une terre est vendue ?

L'impôt sur la vente d'un bien immeuble prévu à l'article 17 de la loi n° 048/2023 est lié au vendeur : 2 % de la valeur de vente d'un bien commercial vendu par un vendeur immatriculé à l'impôt sur le revenu, ou 2,5 % lorsque le vendeur n'est pas immatriculé, sur le montant excédant 5 000 000 RWF. Le service de mutation et le nouveau titre sont exonérés de frais.

Quel est le montant de l'impôt foncier par mètre carré à Kigali ?

L'arrêté ministériel n° 002/23/10/TC fixe des tranches allant jusqu'à 80 RWF par mètre carré, le CBD de Kigali se situant entre 70 et 80 RWF pour les terrains commerciaux et entre 60 et 80 RWF pour les terrains résidentiels. Le conseil de la Ville de Kigali fixe le taux effectif ; depuis sa hausse de février 2025, de nombreuses parcelles paient le plafond de 80 RWF.

Un propriétaire étranger vivant à l'étranger doit-il payer l'impôt foncier rwandais ?

Oui. L'impôt est attaché au bien, et non à la résidence du propriétaire. L'article 6 de la loi n° 048/2023 permet à un propriétaire vivant à l'étranger de désigner un mandataire au Rwanda, qui doit remplir les obligations fiscales, et l'obligation subsiste même si le propriétaire disparaît sans en avoir désigné.

PERSPECTIVES 2027

- Le premier cycle d'évaluation quinquennal de la loi n° 048/2023 court, selon le texte de l'article 2(g), à compter du 1er janvier 2024 ; la réévaluation générale prévue à partir du 1er janvier 2029 devrait être préparée dès 2027, et l'évaluation de masse informatisée prévue à l'article 15 modifierait la manière dont les valeurs sont fixées.
- Les conseils de district et le conseil de la Ville de Kigali révisent les taux de l'impôt foncier dans les tranches de 2023 ; après la hausse de février 2025 à Kigali, surveillez les décisions de chaque conseil pour 2027, en particulier là où de nouveaux schémas directeurs de district reclassent des terres.
- Aucun projet de loi modifiant la loi n° 048/2023 n'avait été identifié au 10 octobre 2026, et le paquet fiscal de mai 2025 l'a laissée intacte ; toute modification des impôts fonciers locaux interviendrait très probablement avec le cycle budgétaire 2027/28, à surveiller dès la mi-2027.
- Les investisseurs qui comptent sur les incitations du Code des investissements pour les promoteurs de parcs devraient vérifier si les modifications de l'impôt sur le revenu de 2023 à 2025 les concernent avant de structurer une mutation foncière en 2027.

Les termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Immovable property tax	*umusoro ku mutungo utimukanwa*	*impôt sur les biens immobiliers*	L'impôt annuel sur les terrains et les bâtiments prévu aux articles 6 à 26 de la loi n° 048/2023.
Tax on sale of immovable property	*umusoro ku mutungo utimukanwa ugurishijwe*	*impôt sur la vente de biens immobiliers*	L'impôt de 2 % ou 2,5 % sur la valeur de vente excédant 5 000 000 RWF (article 17).
Rental income tax	*umusoro ku nyungu z'ubukode*	*impôt sur le revenu locatif*	L'impôt sur les loyers perçus par les personnes physiques et les autres personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés (articles 39 à 46).
Market value	—	*valeur marchande*	Le montant auquel un bien se vendrait sur le marché à une date donnée (article 2(a)) ; l'assiette des taux en pourcentage.
Assessment cycle	—	*cycle d'évaluation*	La période de cinq ans, renouvelée, pour laquelle les biens sont évalués (articles 2(g) et 13).
Certified valuer	*umugenagaciro wemewe*	*évaluateur agréé*	Un évaluateur dont l'évaluation, payée par celui qui la commande, peut fixer la valeur marchande (article 15).

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Rental contract	*amasezerano y'ubukode*	*contrat de location*	Le bail écrit d'un bien immeuble, dont une copie est remise à l'administration fiscale dans les 15 jours (article 41).
Usufruct	—	*usufruit*	Le droit d'user du bien d'autrui et d'en percevoir les fruits ; l'usufruitier paie l'impôt foncier (articles 2(o) et 6).
Capital gains tax	*umusoro ku gaciro kiyongereye*	—	L'impôt sur le revenu applicable aux plus-values, de 10 % sur les cessions d'actions depuis le 29 mai 2025, à prendre en compte lors de la vente d'une société détenant des terres.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU RWANDAIS

L'impôt foncier, les tranches de l'impôt foncier au mètre carré et les frais de mutation s'appliquent de la même manière aux propriétaires étrangers et rwandais, ainsi qu'aux ressortissants de la Communauté d'Afrique de l'Est et du COMESA ; l'impôt suit le bien. Les différences apparaissent à la marge. Un propriétaire étranger vivant à l'étranger peut, et en pratique devrait, désigner un mandataire au Rwanda pour déclarer et payer (article 6). Une société étrangère qui vend un bien rwandais qu'elle détient directement n'est probablement pas immatriculée à l'impôt sur le revenu au Rwanda et paie donc le taux de 2,5 % plutôt que 2 %. Et une société mère étrangère qui vend les actions de sa société rwandaise détenant des terres paie l'impôt sur les plus-values de 10 % sur sa plus-value, sous réserve de toute convention fiscale applicable, au lieu de l'impôt sur la vente d'un bien immeuble.

L'exonération du logement occupé par son propriétaire est ouverte à tout propriétaire personne physique, quelle que soit sa nationalité, mais les sociétés, étrangères ou rwandaises, ne peuvent l'invoquer pour les logements de leur personnel.

POINTS DE VIGILANCE

- Prévoir au budget une « redevance emphytéotique annuelle » au lieu de l'impôt foncier : la charge récurrente est l'impôt foncier calculé en pourcentage de la valeur sur les terrains bâtis, qui, pour un bâtiment commercial, est bien plus élevé que l'impôt foncier sur la parcelle.
- Supposer que les taux de l'impôt foncier à Kigali sont faibles : de nombreuses parcelles sont passées au plafond de 80 RWF en février 2025, et un reclassement peut faire passer une terre dans une tranche supérieure.
- Omettre une modification de 20 % : une extension ou une démolition modifiant la valeur de plus de 20 % doit être déclarée dans le mois (article 19), faute de quoi la contre-évaluation de la RRA peut s'appliquer ultérieurement avec des pénalités.
- Laisser des arriérés d'impôt foncier lors d'une vente : l'acquéreur est redevable à compter de la date de la mutation et devrait exiger la preuve du paiement et répartir l'année au prorata.
- Se fier à des barèmes de frais périmés : la mutation de propriété et le titre foncier sont exonérés de frais en vertu de l'arrêté présidentiel n° 075/01, mais l'impôt de 2 % ou 2,5 % sur la vente et la TVA sur les bâtiments commerciaux sont des coûts réels.

SOURCES OFFICIELLES

- Rwanda Revenue Authority : loi n° 048/2023 du 05/09/2023 déterminant les sources de revenus et le patrimoine des entités décentralisées (Journal officiel n° spécial du 14/09/2023) — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/LAW_DETERMINING_THE_SOURCES_OF_REVENUES_AND_PROPERTY_OF_DECENTRALIZED_ENTITIES.pdf
- Rwanda Revenue Authority : arrêté ministériel n° 002/23/10/TC du 24/11/2023 déterminant les taux standard et les autres critères appliqués pour fixer le taux de l'impôt par mètre carré de la superficie du terrain — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Ministerial_order_of_24.11.2023_about_rates_of_the_land.pdf
- Rwanda Revenue Authority : arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023 déterminant les frais perçus sur les services et les certificats délivrés par les entités décentralisées — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- Rwanda Revenue Authority : impôts des collectivités locales (impôt sur les biens immeubles, impôt sur la vente de biens immeubles, impôt sur les revenus locatifs) — https://www.rra.gov.rw/en/domestic-tax-services/local-government-taxes
- Autorité nationale foncière : One Step One Day Transfer (frais de notaire et mutation exonérée de frais) — https://www.lands.rw/one-step-one-day-transfer
- Rwanda Revenue Authority : lois, politiques et rescrits (impôt sur le revenu, TVA et lois modificatives de 2025) — https://www.rra.gov.rw/en/laws-policies-and-rulings

Permis de construire et schéma directeur de Kigali : les schémas directeurs en vertu de la loi foncière, le zonage et le changement d'usage, le système de permis Kubaka, les types de permis et leurs frais, les permis d'occupation, l'évaluation environnementale, la responsabilité des professionnels de la construction et les sanctions des constructions hors règles

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste d'affaires fort de plus de 30 ans d'expérience internationale · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- En vertu des articles 58 à 61 de la loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres, le schéma directeur national d'utilisation et d'aménagement des terres est établi par arrêté présidentiel (arrêté présidentiel n° 038/01 du 20/05/2022), les schémas de la Ville de Kigali et des districts par arrêté du ministre ayant la planification économique dans ses attributions, les plans parcellaires détaillés par le conseil de la Ville ou du district, et tout permis d'utilisation des terres accordé en violation du schéma est nul et de nul effet (article 61).
- L'article 83 de la loi n° 10/2012 du 02/05/2012 régissant l'urbanisme et la construction au Rwanda exige un permis de construire pour tout bâtiment, à l'exception des structures temporaires démontables et des bâtiments de la défense nationale, et l'article 87 interdit d'occuper un bâtiment achevé avant la délivrance d'un permis d'occupation.
- Depuis le 29 avril 2025, les permis de construire sont demandés sur Kubaka (kubaka.gov.rw), lancé par le ministère des Infrastructures (MININFRA) pour remplacer le système d'information de gestion des permis de construire utilisé depuis 2016.
- L'article 13 de l'arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023 fixe les frais de permis de construire à 20 000 RWF jusqu'à 100 m^2 de surface de plancher, 100 000 RWF au-delà de 100 m^2 et jusqu'à 200 m^2, 150 000 RWF au-delà de 200 m^2 et jusqu'à 500 m^2 et 200 000 RWF au-delà de 500 m^2, avec les mêmes tarifs pour le renouvellement ou le changement de destination.
- La violation d'un schéma directeur est passible d'une amende administrative de 1 000 000 RWF à 3 000 000 RWF, multipliée par dix pour les sociétés (articles 76 et 78 de la loi foncière), et la construction sans autorisation d'une amende de 50 000 RWF à 1 000 000 RWF, ou de 2 000 000 RWF à 10 000 000 RWF pour les bâtiments non résidentiels, publics ou spécifiques (article 91 de la loi n° 10/2012).

La hiérarchie des plans : du schéma national à la parcelle

Ce qu'un investisseur peut construire sur une parcelle rwandaise est décidé par les plans avant de l'être par les permis. Le chapitre V de la loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres (la loi foncière) établit une hiérarchie de **schémas directeurs d'utilisation et d'aménagement des terres**. Le schéma national est adopté par le Conseil des ministres et établi par arrêté présidentiel (articles 58 et 59) ; il a été établi par l'arrêté présidentiel n° 038/01 du 20/05/2022, publié au Journal officiel n° 21 bis du 23/05/2022. Le schéma de la Ville de Kigali et celui de chaque district sont établis par arrêté du ministre ayant la planification économique dans ses attributions : le ministère des Finances et de la Planification économique (MINECOFIN) les publie donc un par un ; l'arrêté ministériel no 005/24/10/TC du 22/08/2024 établissant le schéma du district de Huye en est un exemple. Le conseil de la Ville de Kigali ou du district adopte ensuite le plan détaillé des parcelles et des sites qui met en œuvre les schémas supérieurs (article 58). Chaque schéma doit être conforme au schéma de rang supérieur (article 60).

L'article 61 rend le schéma obligatoire pour toute personne qui utilise la terre, et il comporte une sanction que les investisseurs devraient garder à l'esprit : un permis relatif à l'utilisation des terres qui contredit le schéma directeur est « nul et de nul effet, quelle que soit la prescription ». Un permis de construire délivré par erreur ne protège donc pas son titulaire. L'Autorité nationale foncière (NLA), en tant qu'institution chargée de l'utilisation et de la gestion des terres, contrôle le respect du schéma (article 62), et la Ville de Kigali et les districts contrôlent l'utilisation des terres sur le terrain et peuvent infliger des amendes administratives (articles 67 et 77). Un **changement d'usage** doit être conforme au schéma directeur et approuvé par la NLA (article 63) ; ce n'est pas une question que l'investisseur et l'autorité locale peuvent régler entre eux. Les règles de régime foncier qui sous-tendent les schémas figurent dans La loi foncière et les régimes fonciers.

Le schéma directeur de Kigali 2050 et les usages conditionnels

La Ville de Kigali a lancé son **schéma directeur 2050** révisé le 4 septembre 2020. Il regroupe les terres en neuf zones d'usage, a ramené les zones commerciales de neuf à trois et les zones résidentielles de sept à cinq, a introduit des zones de superposition et a permis davantage de mixité des usages dans le quartier central des affaires. Les cartes de zonage sont publiées sur le portail du schéma directeur et le service WebGIS de la Ville, et le zonage d'une parcelle peut être lu à partir de son identifiant unique de parcelle (UPI) dans les systèmes fonciers et de permis. Les schémas des districts hors de Kigali sont publiés par arrêté du MINECOFIN : le texte qui régit un site hors de la capitale peut donc être récent et devrait être lu dans sa version publiée.

Certains usages ne sont ni autorisés ni interdits dans une zone mais peuvent être admis sous conditions, comme un commerce dans une zone résidentielle ou une école qui respecte les normes de stationnement et de bruit. Le MININFRA a suspendu en 2025 la délivrance des permis de construire impliquant des **usages conditionnels et des zones de superposition**, en invoquant des abus, jusqu'à l'élaboration d'un cadre approprié ; The New Times a fait état de cette suspension en août 2025 et a cité des experts selon lesquels les projets déjà autorisés ne devraient pas être touchés. Au 10 octobre 2026, aucun cadre de remplacement n'avait été publié. Un projet qui dépend d'un usage conditionnel devrait donc être considéré pour l'instant comme impossible à autoriser, et il convient de choisir un site où l'usage envisagé est autorisé de plein droit.

La politique nationale d'urbanisation lancée le 29 avril 2025 fixe l'orientation des prochains schémas : quatre piliers, à savoir la coordination, la densification, la qualité de vie et la croissance économique, et un objectif d'urbanisation de 70 % d'ici 2050 dans le cadre de la Vision 2050. La densification compte pour les investisseurs à deux égards : les schémas favorisent de plus en plus les bâtiments plus hauts et à usage mixte dans les zones viabilisées, et les terrains viabilisés laissés inexploités dans ces zones sont exposés aux règles de résiliation décrites dans Expropriation et indemnisation.

La loi n° 10/2012 : quand un permis est-il nécessaire ?

La loi n° 10/2012 du 02/05/2012 régissant l'urbanisme et la construction au Rwanda, publiée au Journal officiel n° spécial du 30 mai 2012, est la loi applicable à la construction. L'article 83 exige un permis de construire pour tous les bâtiments, à l'exception des bâtiments temporaires pouvant être enlevés à tout moment sans indemnisation et des bâtiments spécifiques conçus pour la défense nationale. L'article 84 ajoute que les travaux dispensés de permis doivent tout de même être notifiés par écrit au maire du district, et que la dispense ne libère pas le propriétaire des règles nationales d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'hygiène. L'article 85 renvoie les conditions et la procédure à un arrêté du ministre ayant l'urbanisme et la construction dans ses attributions ; les arrêtés en vigueur sont l'arrêté ministériel n° 02/CAB.M/019 du 15/04/2019 relatif aux catégories de bâtiments et aux permis et l'arrêté ministériel n° 03/CAB.M/019 du 15/04/2019 relatif aux règlements d'urbanisme et de construction, que le MININFRA cite avec le code de l'urbanisme, le code de la construction et le système de conformité minimale des bâtiments verts. Selon la presse, l'arrêté de 2019 sur les catégories exige un permis pour la plupart des activités de construction hors des catégories 1 et 6 ; ce guide n'a pas pu en lire le texte : la catégorie d'un projet donné devrait donc être confirmée sur Kubaka avant le début des travaux de conception.

Deux autres règles sont souvent oubliées. En vertu de l'article 29, un plan d'exécution approuvé est annulé si les travaux n'ont pas commencé deux ans après son approbation, bien que le maître d'ouvrage puisse obtenir sur demande motivée une prolongation d'au plus six mois. En vertu de l'article 87, une fois le bâtiment achevé, le propriétaire ne peut l'occuper avant d'avoir obtenu un **permis d'occupation** de l'autorité compétente. Le permis d'occupation fait aussi partie des documents que le conservateur exige avant de convertir un bail en pleine propriété en vertu de l'arrêté ministériel de 2022 sur la pleine propriété : un propriétaire qui ne l'obtient jamais se ferme donc également cette porte. La Rwanda Housing Authority (RHA) supervise les opérations de construction au niveau national (article 86).

Kubaka : le déroulement des demandes en 2026

Le 29 avril 2025, le MININFRA a lancé **Kubaka**, une plateforme en ligne de permis de construire « zéro déplacement » qui a remplacé le système d'information de gestion des permis de construire (BPMIS) utilisé depuis 2016. Les demandeurs déposent, paient et suivent leurs demandes en ligne, et la plateforme puise dans d'autres systèmes publics au lieu de demander des copies papier. The New Times, dans un article du 23 avril 2026, énumérait les services disponibles sur Kubaka : nouveaux permis de construire, avis d'inspection, renouvellements, autorisations de démolition, permis d'occupation, autorisations de structures temporaires, modifications de projet, changement d'usage du bâtiment, rénovation avec ou sans modification structurelle, et permis de clôture ; il décrivait les liaisons avec le système d'information de l'administration foncière (LAIS) pour la propriété et le zonage, l'Agence

nationale d'identification pour l'identité, la Rwanda Revenue Authority (RRA) pour la situation fiscale, le Rwanda Development Board (RDB) pour les certificats d'étude d'impact environnemental, les ordres professionnels des ingénieurs et des architectes (IER et RIA) pour les licences, et IremboPay pour le paiement.

Aucun texte consulté par ce guide ne fixe de délais de traitement. Les comptes rendus du lancement évoquaient 21 jours à Kigali et 30 jours dans les districts, ainsi que des permis de construire valables un an et renouvelables ; un propriétaire de Kigali cité en avril 2026 a reçu son permis en 23 jours. Considérez ces délais comme des hypothèses de travail, et non comme des droits, et prévoyez du temps pour les corrections : la plateforme vérifie automatiquement le dossier foncier et le zonage, de sorte qu'une mutation non enregistrée, un impôt impayé ou un usage non conforme au plan parcellaire bloquera le dossier dès le départ. Des retards surviennent aussi : The New Times a rapporté le 8 octobre 2026 que certaines demandes à Kigali avaient pris plus de 113 jours en raison d'arriérés, question soulevée par des députés en septembre 2025. Le même article décrivait un système de transfert de permis mis en place par la Rwanda Housing Authority en septembre 2026, permettant à l'acquéreur d'un terrain déjà doté d'un permis de construire approuvé de reprendre ce permis une fois la mutation foncière réalisée, à condition que le projet approuvé reste inchangé et que le vendeur mette à disposition les plans approuvés ; à défaut, une nouvelle demande est nécessaire. Aucun texte publié organisant ce système n'avait été trouvé au 10 octobre 2026 : un acquéreur qui compte sur lui devrait donc confirmer le transfert sur Kubaka avant la réalisation.

Les frais : l'arrêté présidentiel nº 075/01

Les frais de permis de construire sont fixés par l'article 13 de l'arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023 déterminant les frais perçus sur les services et les certificats délivrés par les entités décentralisées (Journal officiel n° spécial bis du 05/12/2023). Les frais dépendent uniquement de la surface de plancher : 20 000 RWF jusqu'à 100 m^2, 100 000 RWF au-delà de 100 m^2 et jusqu'à 200 m^2, 150 000 RWF au-delà de 200 m^2 et jusqu'à 500 m^2, et 200 000 RWF au-delà de 500 m^2. Les mêmes tarifs s'appliquent au renouvellement d'un permis de construire et à l'autorisation de changer la destination indiquée dans la demande. L'article 26 exonère de frais l'autorisation de rénover ou de réhabiliter un bâtiment, l'autorisation de construire une clôture et le permis de construire dans un village rural, ainsi que la mutation de la propriété des biens immeubles et le certificat d'enregistrement foncier.

Les frais de permis sont faibles au regard des autres coûts de construction. Les montants plus importants sont les honoraires des professionnels, l'évaluation environnementale, l'impôt foncier et l'impôt sur les biens immeubles qui commencent à courir sur la parcelle et le bâtiment achevé (Fiscalité foncière et immobilière et frais de mutation), et le coût du retard si la demande est refusée pour un vice de zonage ou de titre.

L'évaluation environnementale et les terres de l'État

L'arrêté ministériel no 001/2019 du 15/04/2019 énumère les projets qui nécessitent une étude d'impact environnemental, et le certificat d'étude d'impact environnemental et social s'obtient auprès du guichet unique du RDB ; Kubaka vérifie le certificat électroniquement. La charte de services du RDB, republiée en mars 2026, fixe des normes de service de 15 jours pour une attestation d'EIE et de 45 jours pour un certificat d'EIE : l'évaluation se situe donc généralement sur le chemin critique, avant le permis de

construire. Pour un projet sur des terres de l'État, l'ordre est inversé : en vertu de l'article 12 de l'arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022, le ministre ayant les terres dans ses attributions exige une étude d'impact environnemental avant l'attribution de la terre, après avoir vérifié le schéma directeur, la disponibilité et l'adéquation de la terre. Un investisseur qui recherche des terres de l'État devrait donc commander l'étude avant d'avoir un accord sur le site, et non après (L'accès des investisseurs étrangers au foncier).

Les professionnels de la construction, la responsabilité et l'assurance

La loi n° 10/2012 considère comme professionnels de la construction l'architecte, l'ingénieur civil, l'entrepreneur et tout technicien lié par contrat au propriétaire (article 31). L'architecte répond de la conception et de la conformité aux règlements et aux plans d'aménagement, l'ingénieur civil de la conception structurelle, de la stabilité et de la conformité technique, et chacun assume une **responsabilité décennale** pour les travaux exécutés à compter de la réception définitive (articles 32 et 33). L'entrepreneur exécute les travaux sous leur supervision technique (article 34), fournit une garantie de bonne exécution qu'il récupère un an après la réception provisoire (article 35), assure le chantier tous risques dès son ouverture (article 41) et souscrit une assurance de responsabilité pour les dommages résultant de ses actes (article 42). La supervision technique par un bureau de contrôle agréé est obligatoire pour les bâtiments commerciaux ou industriels complexes, les bâtiments à usage public et les autres bâtiments présentant des risques particuliers (article 39).

Un entrepreneur ou un bureau d'études étranger doit détenir les licences professionnelles que vérifie Kubaka, et la Chambre des députés a adopté le 24 juillet 2025 une nouvelle loi sur les professions de la construction ; sa publication au Journal officiel n'avait pas été confirmée lors de la préparation de ce guide. Les contrats de construction devraient refléter le régime légal : dates de réception définitive, responsabilité décennale, attestations d'assurance et libération de la garantie de bonne exécution. La rédaction des contrats en général est traitée dans Les contrats commerciaux au Rwanda.

Sanctions et contrôle

Deux séries de sanctions s'appliquent. En vertu de la loi foncière, le non-respect du schéma directeur est une faute punie d'une amende administrative de 1 000 000 RWF à 3 000 000 RWF (article 76), multipliée par dix lorsque l'auteur est une société, une coopérative ou une organisation dotée de la personnalité juridique (article 78) ; la personne qui a réalisé les travaux doit en outre les enlever ou payer leur enlèvement. En vertu de la loi n° 10/2012, les fautes sont constatées par des agents de la RHA dotés de pouvoirs de police judiciaire (article 90), et la construction sans l'autorisation requise est punie d'une amende administrative de 50 000 RWF à 1 000 000 RWF, portée à 2 000 000 RWF à 10 000 000 RWF pour des travaux sur un bâtiment non résidentiel, un bâtiment public ou un bâtiment spécifique (article 91). Pour une société à capitaux étrangers qui construit des bureaux ou une usine, l'exposition réaliste est donc une amende pouvant atteindre 30 000 000 RWF pour une violation du schéma, plus 10 000 000 RWF au plus pour des travaux non autorisés, avant les coûts de démolition et la perte du bâtiment.

Construire au Rwanda : les textes et les chiffres

Élément	Règle	Source
Schéma directeur national	Adopté par le Conseil des ministres ; établi par arrêté présidentiel	Loi foncière, art. 58-59 ; arrêté présidentiel n° 038/01 du 20/05/2022
Schémas de Kigali et des districts	Arrêté du ministre ayant la planification économique dans ses attributions ; plans parcellaires détaillés par le conseil	Loi foncière, art. 58-59
Permis contraire au schéma	Nul et de nul effet, quel que soit le temps écoulé	Loi foncière, art. 61
Changement d'usage	Doit être conforme au schéma ; approuvé par la NLA	Loi foncière, art. 63
Permis de construire	Exigé pour tous les bâtiments, sauf les bâtiments temporaires démontables et ceux de la défense	Loi n° 10/2012, art. 83
Travaux dispensés	Notification écrite au maire du district	Loi n° 10/2012, art. 84
Caducité de l'approbation	Annulée si les travaux n'ont pas commencé dans les 2 ans ; une prolongation d'au plus 6 mois	Loi n° 10/2012, art. 29
Occupation	Aucune occupation avant un permis d'occupation	Loi n° 10/2012, art. 87
Frais de permis	20 000 / 100 000 / 150 000 / 200 000 RWF selon la surface de plancher (tranches de 100, 200 et 500 m^2)	Arrêté présidentiel n° 075/01, art. 13
Responsabilité professionnelle	Architecte et ingénieur civil : 10 ans à compter de la réception définitive	Loi n° 10/2012, art. 32-33
Amende pour violation du schéma	1 000 000-3 000 000 RWF ; × 10 pour les sociétés	Loi foncière, art. 76 et 78
Amende pour travaux non autorisés	50 000-1 000 000 RWF ; 2 000 000-10 000 000 RWF pour les bâtiments non résidentiels, publics ou spécifiques	Loi n° 10/2012, art. 91

De la parcelle à l'occupation : l'enchaînement des permis

1. **Lire le zonage avant de s'engager**

   Obtenez l'UPI de la parcelle et confrontez son zonage et ses usages autorisés au schéma publié de la Ville ou du district et au plan parcellaire détaillé ; écartez tout usage qui dépend d'un permis d'usage conditionnel ou de zone de superposition tant que dure la suspension de 2025.

2. **Assainir le titre**

   Vérifiez que la terre est enregistrée au nom du maître d'ouvrage, que toute mutation a été enregistrée (une mutation n'est valable qu'à l'enregistrement en vertu de l'article 24 de la loi foncière) et que les impôts et les hypothèques sont en ordre ; Kubaka lit le dossier foncier. Voir L'enregistrement foncier, les titres et l'audit préalable.

3 **Évaluation environnementale**

Vérifiez si le projet figure dans l'arrêté ministériel no 001/2019 et, le cas échéant, obtenez le certificat auprès du guichet unique du RDB avant le dépôt.

4 **Faire concevoir par des professionnels agréés**

Désignez un architecte et un ingénieur civil agréés par leurs ordres professionnels, préparez les plans conformément au code de la construction et aux normes minimales des bâtiments verts, et désignez un bureau de contrôle lorsque l'article 39 l'exige.

5 **Déposer et payer sur Kubaka**

Soumettez la demande en ligne, payez les frais de l'article 13 via IremboPay et répondez rapidement aux questions ; le délai de traitement rapporté est d'environ 21 jours à Kigali et de 30 jours ailleurs.

6 **Construire dans les délais**

Commencez les travaux dans les deux ans de l'approbation (article 29), assurez le chantier (article 41), maintenez le permis à jour et demandez une modification avant de changer la conception ou l'usage.

7 **Permis d'occupation**

Après l'achèvement, demandez le permis d'occupation sur Kubaka et n'occupez ni ne louez le bâtiment avant sa délivrance (article 87).

GUIDE DE DÉCISION

Puis-je construire ce que je prévois sur cette parcelle ?

Un premier tri pour un investisseur qui choisit ou acquiert un site. La réponse est un point de départ pour l'architecte et la NLA, pas un permis.

Q1 **L'usage envisagé est-il autorisé de plein droit dans la zone de la parcelle selon le schéma publié et le plan parcellaire détaillé ?**

Oui Passez à la question 2.

Non Si l'usage n'est que conditionnel ou dépend d'une zone de superposition, partez du principe qu'aucun permis ne peut être délivré tant que dure la suspension de 2025 ; s'il est interdit, un changement d'usage requiert l'approbation de la NLA en conformité avec le schéma (article 63), qui n'est pas garantie. Choisissez un autre site ou revoyez le projet.

Q2 **La terre est-elle enregistrée au nom du maître d'ouvrage, libre de toute opposition et à jour de ses impôts ?**

Oui Passez à la question 3.

Non Faites d'abord enregistrer la mutation et réglez les arriérés ; Kubaka vérifie le dossier foncier par UPI et bloquera la demande.

Q3 **Le projet figure-t-il sur la liste des études d'impact environnemental de l'arrêté ministériel no 001/2019 ?**

Oui Obtenez le certificat auprès du guichet unique du RDB avant le dépôt sur Kubaka.

Non Déposez sur Kubaka avec les plans des professionnels agréés et les frais de l'article 13.

Q4 **Les travaux commenceront-ils dans les deux ans de l'approbation ?**

Oui Allez de l'avant, et notez le permis d'occupation avant toute occupation ou location.

Non Prévoyez la prolongation de six mois de l'article 29 ou une nouvelle approbation, et n'oubliez pas qu'un terrain viabilisé laissé inexploité pendant cinq ans peut perdre son contrat.

EXEMPLE CHIFFRÉ

Un immeuble de bureaux de 1 200 m² sur une parcelle de Kigali

Une filiale rwandaise d'un groupe kényan détient un bail emphytéotique enregistré de 49 ans sur une parcelle de 2 000 m² classée commerciale dans une zone suburbaine de Kigali et projette un immeuble de bureaux de quatre niveaux d'une surface de plancher de 1 200 m². Tous les chiffres, sauf les frais et les amendes légaux, sont donnés à titre d'illustration.

Vérification du zonage	Les bureaux sont autorisés de plein droit dans la zone ; aucun usage conditionnel n'est nécessaire, et la suspension de 2025 ne s'applique donc pas.
Évaluation environnementale	Supposé ne pas figurer dans l'arrêté ministériel no 001/2019 pour un bâtiment de cette taille ; l'architecte le vérifie au regard de la liste avant le dépôt.
Frais de permis	Surface de plancher supérieure à 500 m², donc 200 000 RWF en vertu de l'article 13 de l'arrêté présidentiel n° 075/01. Un changement ultérieur de destination du bâtiment coûterait 200 000 RWF de plus.
Impôt foncier pendant la construction	Taux indicatif du conseil de 70 RWF par m², dans la tranche suburbaine de Kigali de 50-70 RWF pour les terrains non résidentiels : 2 000 m² × 70 RWF = 140 000 RWF par an.
Calendrier	Approbation sur Kubaka en environ 3-4 semaines (à titre d'illustration) ; les travaux doivent commencer dans les deux ans ; permis d'occupation demandé à l'achèvement, au 20e mois.

Si le maître d'ouvrage avait construit sans permis	Amende de 2 000 000 RWF à 10 000 000 RWF pour un bâtiment non résidentiel en vertu de l'article 91 de la loi n° 10/2012, plus régularisation ou démolition.
Si le bâtiment avait violé le schéma (par exemple un étage supplémentaire au-delà de la limite de la zone)	Amende de 1 000 000 RWF à 3 000 000 RWF × 10 = 10 000 000 RWF à 30 000 000 RWF pour une société, et enlèvement des travaux non conformes à ses frais.

Les frais légaux de permis représentent une fraction de un pour cent du coût du projet ; les vrais risques sont le zonage, le titre et le temps.

Occuper ou louer les bureaux avant le permis d'occupation viole l'article 87 et fragilise le bail consenti aux locataires (voir la section 5.6).

Les questions des investisseurs

Qui délivre les permis de construire au Rwanda ?

Les permis de construire sont demandés en ligne sur Kubaka, la plateforme du MININFRA lancée le 29 avril 2025, et sont traités par la Ville de Kigali ou le guichet unique du district où se trouve la parcelle. La Rwanda Housing Authority supervise les opérations de construction au niveau national en vertu de l'article 86 de la loi n° 10/2012, et la NLA approuve tout changement d'usage.

Combien coûte un permis de construire au Rwanda ?

L'article 13 de l'arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023 fixe les frais selon la surface de plancher : 20 000 RWF jusqu'à 100 m^2, 100 000 RWF jusqu'à 200 m^2, 150 000 RWF jusqu'à 500 m^2 et 200 000 RWF au-delà de 500 m^2. Les renouvellements et changements de destination coûtent le même montant ; les permis de rénovation, de réhabilitation, de clôture et en village rural sont exonérés.

Puis-je occuper un bâtiment avant d'obtenir le permis d'occupation ?

Non. L'article 87 de la loi n° 10/2012 dispose que le propriétaire d'un bâtiment achevé ne peut l'occuper avant d'avoir obtenu un permis d'occupation de l'autorité compétente. Le permis est également exigé avant qu'un bail enregistré puisse être converti en pleine propriété : il devrait donc être obtenu dès l'achèvement des travaux.

Un permis de construire me protège-t-il si le projet viole le schéma directeur ?

Non. L'article 61 de la loi foncière déclare nul et de nul effet tout permis d'utilisation des terres accordé en contradiction avec le schéma directeur, quel que soit le temps écoulé. Le maître d'ouvrage reste exposé à des amendes de 1 000 000 RWF à 3 000 000 RWF, multipliées par dix pour une société, et à l'enlèvement des travaux en vertu des articles 76 et 78.

Puis-je obtenir un permis pour un usage conditionnel, comme un commerce en zone résidentielle ?

Pas actuellement. Le MININFRA a suspendu en 2025 les permis impliquant des usages conditionnels et des zones de superposition, en invoquant des abus, jusqu'à ce qu'un cadre approprié existe, et aucun n'avait été publié au 10 octobre 2026. Choisissez un site où l'usage est autorisé de plein droit, ou considérez le projet comme dépendant d'un cadre futur.

Combien de temps dure une approbation de construire ?

L'article 29 de la loi n° 10/2012 annule un plan d'exécution approuvé si les travaux n'ont pas commencé dans les deux ans de l'approbation, avec une prolongation d'au plus six mois sur demande. Selon les comptes rendus sur Kubaka, les permis de construire sont valables un an et renouvelables aux tarifs de l'article 13 : les projets longs doivent donc prévoir et noter leurs renouvellements.

PERSPECTIVES 2027

- La publication de la loi sur les professions de la construction adoptée par la Chambre des députés le 24 juillet 2025, qui devrait modifier l'agrément et la surveillance des architectes, des ingénieurs et des entrepreneurs.
- Un cadre pour les permis d'usage conditionnel et de zone de superposition, dont le MININFRA a indiqué qu'il précéderait toute reprise de ces permis ; les projets qui dépendent d'usages mixtes ou conditionnels devraient le surveiller.
- D'autres schémas directeurs d'utilisation et d'aménagement des terres des districts publiés par arrêté du MINECOFIN, à la suite du schéma de Huye d'août 2024 ; chacun fixe les usages autorisés pour les investisseurs dans le district concerné.
- La mise en œuvre de la politique nationale d'urbanisation de 2025 au moyen de règles de densification et de la résiliation des terrains viabilisés inexploités en vertu de l'arrêté ministériel n° 002/MoE/24, qui ensemble augmentent le coût de détention des parcelles non aménagées.

Les termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Building permit	*uruhushya rwo kubaka*	*autorisation de bâtir*	L'autorisation exigée avant de construire en vertu de l'article 83 de la loi n° 10/2012 ; frais prévus à l'article 13 de l'arrêté présidentiel n° 075/01.
Occupancy permit	*uruhushya rwo gukoresha inyubako*	*permis d'occupation*	Le permis sans lequel un bâtiment achevé ne peut être occupé (article 87 de la loi n° 10/2012).

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Demolition permit	*uruhushya rwo gusenya*	*permis de démolir*	Le permis requis pour les travaux de démolition en vertu du chapitre V de la loi n° 10/2012.
Land use and development master plan	*igishushanyo mbonera cy'imikoreshereze n'imitunganyirize by'ubutaka*	*schéma directeur d'utilisation et d'aménagement des terres*	Le schéma obligatoire, national, de la Ville ou du district, qui fixe les usages autorisés des terres (articles 54 à 63 de la loi foncière).
Real estate development	—	*promotion immobilière*	Les opérations consistant à préparer des parcelles et à construire pour autrui, autorisées aux conditions fixées par arrêté du Premier ministre (article 30 de la loi n° 10/2012).
Owner of the works	—	*maître de l'ouvrage*	La personne pour le compte de laquelle le bâtiment est construit, qui demande les permis et réceptionne les travaux.
Performance bond	—	*garantie de bonne fin*	La garantie de l'entrepreneur couvrant les défauts, récupérée un an après la réception provisoire (article 35 de la loi n° 10/2012).
Technical supervising office	—	*bureau de contrôle technique*	Un bureau agréé dont la supervision est obligatoire pour les bâtiments commerciaux, industriels et publics complexes (articles 38 à 40 de la loi n° 10/2012).

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU RWANDAIS

Les règles d'urbanisme et de permis ne varient pas selon la nationalité : une société à capitaux étrangers, un investisseur de la Communauté d'Afrique de l'Est (CAE) ou du COMESA et un propriétaire rwandais demandent sur Kubaka les mêmes permis, paient les mêmes frais de l'article 13 et encourent les mêmes amendes. La différence se situe en amont, dans le droit foncier sur lequel repose le bâtiment. Un étranger ne détient une terre que par bail emphytéotique ou concession et uniquement à des fins d'investissement (article 16 de la loi foncière) : un changement d'activité sur des terres de l'État louées pour un investissement stratégique requiert donc une approbation préalable (article 12), et un preneur étranger doit demander par écrit le renouvellement au moins 90 jours avant l'expiration, faute de quoi il perd ses droits sur la terre (article 20 de l'arrêté du Premier ministre n° 008/03). Les bureaux d'études et entreprises de construction étrangers doivent aussi détenir les licences professionnelles rwandaises que vérifie Kubaka.

POINTS DE VIGILANCE

- Acheter ou prendre à bail une parcelle pour un usage seulement conditionnel : les permis d'usage conditionnel et de zone de superposition sont suspendus depuis 2025.
- Se fier à un permis contraire au schéma directeur : l'article 61 le frappe de nullité, et la société supporte des amendes multipliées par dix et le coût de l'enlèvement des travaux.
- Laisser expirer le délai de démarrage de deux ans de l'article 29, ou un permis de construire d'un an, dans un projet réalisé par phases.
- Occuper ou louer un bâtiment avant le permis d'occupation, ce qui bloque aussi toute demande ultérieure de pleine propriété.
- Supposer que les travaux dispensés ne requièrent rien : l'article 84 exige tout de même une notification écrite au maire du district.
- Des contrats de construction qui ignorent les règles de responsabilité décennale, d'assurance du chantier et de garantie de bonne exécution des articles 32 à 42 de la loi n° 10/2012.

SOURCES OFFICIELLES

- Journal officiel n° spécial du 10/06/2021 : loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres, articles 58 à 63, 76 et 78 (copie hébergée par la REMA) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- Rwanda Revenue Authority : arrêté présidentiel n° 075/01 du 04/12/2023 déterminant les frais perçus sur les services et les certificats délivrés par les entités décentralisées, articles 13 et 26 — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- MININFRA : lancement de la politique nationale d'urbanisation de 2025 et du système de permis de construire Kubaka (29 avril 2025) — https://www.mininfra.gov.rw/updates/news-details/rwanda-launches-2025-national-urbanisation-policy-and-unveils-kubaka-the-new-and-enhanced-building-permit-system-to-boost-smart-urban-development
- MININFRA : textes relatifs à l'urbanisation, à l'habitat et au logement (loi n° 10/2012, arrêtés ministériels du 15/04/2019) — https://www.mininfra.gov.rw/1/urbanisation-human-settlement-and-housing-development
- Ville de Kigali : lancement du schéma directeur de Kigali 2050 — https://www.kigalicity.gov.rw/news-detail/city-of-kigali-launches-new-master-plan-2050
- Autorité nationale foncière : lois et arrêtés fonciers — https://www.lands.rw/publications/laws

Baux commerciaux, bureaux et logement : la location de bâtiments en droit des contrats, les sous-baux de droits fonciers, le dépôt du bail auprès de la RRA, les loyers en francs rwandais selon les règles de change de 2025, l'impôt sur les revenus locatifs, la TVA et l'impôt foncier, les copropriétés, le logement des expatriés et les incitations au logement abordable

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste d'affaires fort de plus de 30 ans d'expérience internationale · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- Aucune loi propre aux baux commerciaux n'a été identifiée : le bail d'un bâtiment est un contrat régi par la loi n° 45/2011 du 25/11/2011 régissant les contrats et par ses propres clauses, tandis que les baux et sous-baux de droits fonciers sont des transferts au sens de l'article 21 de la loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres, doivent être écrits (article 26) et, pour les terres agricoles, d'élevage ou forestières, pour cinq ans ou plus, enregistrés (article 28).
- L'article 41 de la loi n° 048/2023 du 05/09/2023 exige que tout contrat de location d'un bien immeuble soit écrit et signé, une copie étant remise à l'administration fiscale dans les 15 jours de sa signature.
- L'impôt sur les revenus locatifs prévu aux articles 39 à 46 de la loi n° 048/2023 s'applique aux personnes physiques et aux autres personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés, au taux de 0 % jusqu'à 180 000 RWF de revenus locatifs annuels, 20 % de 180 001 RWF à 1 000 000 RWF et 30 % au-delà, après une déduction forfaitaire de 50 % et des intérêts bancaires effectivement payés, avec une déclaration au plus tard le 31 janvier.
- Le règlement n° 89/2025 du 23/05/2025 assimile le fait d'annoncer, de facturer et de fixer les prix contractuels en devises à une tarification en devises, punie d'une amende de 5 000 000 RWF (10 000 000 RWF en cas de récidive), sauf si le bailleur est autorisé ou réputé autorisé en vertu de la directive n° 4230/2025-00042 du 17/09/2025, qui répute autorisées les sociétés immobilières dont le certificat d'investissement du RDB approuve les opérations en devises.
- Les locations résidentielles de plus de 90 jours sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée, de sorte que les locations commerciales consenties par un bailleur immatriculé à la TVA supportent la TVA au taux normal de 18 %, et le logement abordable est un secteur prioritaire bénéficiant d'un taux préférentiel d'impôt sur les sociétés de 15 % pour les investisseurs enregistrés qui remplissent les conditions de la loi n° 006/2021.

Le droit applicable au bail d'un bâtiment

La plupart des investisseurs étrangers au Rwanda commencent dans des locaux loués : un bureau dans une tour de Kigali, un entrepôt près de l'aéroport ou une parcelle viabilisée dans une zone économique spéciale, et des logements pour le personnel expatrié. Ce guide n'a trouvé aucune loi rwandaise consacrée aux baux commerciaux, avec des durées fixes, un droit au maintien dans les lieux ou un encadrement des loyers comme il en existe dans d'autres pays. Le bail d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est donc un contrat, régi par la **loi n° 45/2011 du 25/11/2011 régissant les contrats** (Journal officiel n° 04 bis du 23/01/2012) et, surtout, par ce que les parties écrivent. Les préavis, les dépôts de garantie, la révision du loyer, les obligations de réparation, les facultés de résiliation et les conséquences d'un manquement relèvent du bail lui-même ; ce guide n'indique pas de valeurs par défaut, faute de règle légale vérifiée. La formation, l'interprétation et les sanctions des contrats en général sont traitées dans Les contrats commerciaux au Rwanda, et les options judiciaires et arbitrales pour un litige locatif dans Le système judiciaire et le choix de la juridiction.

Trois lois ajoutent des règles impératives. La loi foncière régit tout bail ou sous-bail de droits fonciers ; la loi fiscale relative aux entités décentralisées exige que le bail soit écrit et déposé ; et les règles de change de 2025 déterminent la devise dans laquelle le loyer peut être fixé et payé. Chacune est examinée ci-dessous, suivie des lots de copropriété, du logement des expatriés et du logement abordable.

Les baux et sous-baux de droits fonciers

Lorsque le locataire prend la terre elle-même, et pas seulement un espace dans un bâtiment, la loi foncière s'applique. L'article 21 range le bail et le sous-bail parmi les modes de transfert des droits fonciers, l'article 22 exige le consentement de toutes les personnes inscrites sur le titre (et des deux époux lorsqu'ils détiennent conjointement, même si l'un n'est pas inscrit), et l'article 26 permet au titulaire d'un bail emphytéotique ou de la pleine propriété de consentir un **sous-bail** par contrat écrit. Un sous-bail consenti par le représentant d'un mineur ou d'une personne dépourvue de capacité juridique ne peut excéder cinq ans, renouvelables (article 27). Un sous-bail de terres agricoles, d'élevage ou forestières de cinq ans ou plus doit être inscrit au registre foncier, l'inscription d'un sous-bail plus court étant facultative (article 28) ; l'arrêté ministériel n° 009/MoE/22 du 12/05/2022 fixe les modalités de sous-location des terres agricoles.

Pour les autres terres, la loi foncière n'exige pas expressément l'enregistrement d'un sous-bail, mais l'article 24 dispose qu'une mutation de droits fonciers est valable dès son enregistrement au registre foncier. Un locataire qui prend un bail à construction de longue durée sur une parcelle commerciale, ou qui entend hypothéquer son droit ou bâtir sur la terre, devrait donc faire enregistrer son droit afin qu'il soit opposable aux acquéreurs, aux prêteurs et à l'État. La procédure figure dans L'enregistrement foncier, les titres et l'audit préalable.

Un sous-bail ne peut jamais être plus long ni plus fort que le bail principal. Les baux emphytéotiques de terrains résidentiels, commerciaux et industriels durent 49 ans en vertu de l'article 18 de l'arrêté du Premier ministre n° 008/03 du 03/07/2022, et un titulaire étranger qui ne présente pas de demande écrite au moins 90 jours avant l'expiration perd ses droits (article 20). Un locataire devrait vérifier la durée restante du bailleur et, lorsque celui-ci est étranger, sa situation au regard du renouvellement.

Le bail écrit et le dépôt dans les 15 jours

L'article 41 de la loi n° 048/2023 du 05/09/2023 déterminant les sources de revenus et le patrimoine des entités décentralisées dispose qu'un contrat de location d'un bien immeuble est écrit et signé par les parties, et qu'une copie est remise à l'administration fiscale dans les **15 jours** de sa signature. La règle est conçue comme une obligation fiscale du bailleur, puisque la Rwanda Revenue Authority (RRA) perçoit l'impôt sur les revenus locatifs pour les districts, mais un locataire société devrait demander la preuve du dépôt : un bail non déposé est un signal d'alerte lors d'un audit préalable et ouvre la porte à des litiges sur le loyer réellement convenu. Un arrangement oral ou non signé pour un bâtiment commercial ne devrait pas être accepté.

Lorsque les locaux sont hypothéqués, le prêteur du bailleur compte aussi. Le guide du Rwanda Development Board (RDB) sur la loi relative aux hypothèques indique qu'une fois un bien inscrit au registre des hypothèques, le propriétaire ne peut le céder, le vendre, le donner à bail ou en faire donation sans l'accord préalable du prêteur, et l'article 7 de la loi n° 10/2009 du 14/05/2009 relative aux hypothèques interdit aux deux parties d'exercer d'autres droits sur la garantie pendant la durée prévue au contrat d'hypothèque. Un locataire devrait consulter le registre des hypothèques et, pour un bail important, obtenir le consentement du prêteur (Hypothèques, sûretés et activité immobilière).

Le loyer en francs rwandais : les règles de change de 2025

Les loyers à Kigali sont depuis longtemps annoncés en dollars américains. Cette pratique comporte désormais un risque réel. L'article 39(6) de la loi n° 033/2026 du 24/07/2026 régissant la Banque nationale du Rwanda présume que toute obligation ou opération monétaire au Rwanda est exprimée et réglée en francs rwandais, sauf disposition contraire d'autres lois, et l'ancienne tolérance pour une devise « légalement convenue entre les parties » a disparu. Le **règlement n° 89/2025 du 23/05/2025** modifiant le règlement n° 42/2022 relatif aux opérations de change définit la tarification en devises comme incluant l'affichage, l'annonce, la publicité, la demande, la facturation et la fixation des prix contractuels en devises. La tarification sans autorisation est punie d'une amende de 5 000 000 RWF, ou de 10 000 000 RWF en cas de récidive, et les opérations sans autorisation d'une amende de 50 % du montant, ou de 100 % en cas de récidive (nouvel article 34).

Les exceptions figurent dans la directive n° 4230/2025-00042 du 17/09/2025 de la Banque nationale du Rwanda (BNR). Son article 4 répute autorisées à effectuer des opérations en devises certaines personnes, notamment les **sociétés immobilières titulaires d'un certificat d'investissement du RDB les autorisant à opérer en devises**, les fournisseurs des missions diplomatiques et des organisations internationales, les fournisseurs des expatriés et des personnes ayant des revenus de source étrangère, et toute personne que la BNR autorise. Même un bailleur autorisé ne peut refuser les francs rwandais ni imposer un paiement en devises, sauf accord des parties, et tout prix affiché en devises doit aussi indiquer l'équivalent en francs au taux moyen quotidien de la BNR, sans majoration. Les autres peuvent présenter une demande à la BNR par son portail de correspondance électronique ; la BNR statue dans les 20 jours ouvrables, délai prorogeable une fois de 10 jours, après quoi le silence vaut approbation. Les contrats antérieurs à la directive disposaient de six mois à compter de sa publication pour se mettre en conformité (article 12) ; la date de sa publication au Journal officiel n'a pas été trouvée, mais, quelle que soit la lecture retenue, ce délai avait expiré bien avant le 10 octobre 2026. Le régime complet figure dans La réglementation des changes.

L’impôt sur les loyers : impôt sur les revenus locatifs, impôt sur les sociétés, TVA et impôt foncier

Qui paie quoi dépend du bailleur. Un bailleur personne physique, ou une autre personne non soumise à l’impôt sur les sociétés, paie au district l’**impôt sur les revenus locatifs** prévu aux articles 39 à 46 de la loi n° 048/2023 sur les revenus tirés de bâtiments, d’aménagements et d’autres biens immeubles loués au Rwanda. Les taux sont de 0 % sur les revenus locatifs annuels jusqu’à 180 000 RWF, 20 % de 180 001 RWF à 1 000 000 RWF et 30 % au-delà de 1 000 000 RWF (article 42). Le montant imposable correspond aux loyers bruts diminués d’un forfait de 50 % pour l’entretien et la maintenance, et des intérêts bancaires effectivement payés sur un prêt destiné à construire ou acheter le bien (article 43). La déclaration est due au plus tard le 31 janvier de chaque année (article 44). Un bailleur société intègre en revanche les loyers dans son bénéfice imposable à l’impôt sur les sociétés.

La taxe sur la valeur ajoutée suit le type de location. Depuis que la loi n° 009/2025 du 27/05/2025 a modifié la loi n° 049/2023 relative à la taxe sur la valeur ajoutée avec effet au 29 mai 2025, les locations résidentielles de plus de 90 jours restent exonérées : un bailleur de bureaux, de commerces ou d’entrepôts immatriculé à la TVA facture donc la TVA au taux normal de 18 %, que le locataire immatriculé à la TVA peut généralement récupérer (La TVA et la facturation électronique). L’**impôt sur les biens immeubles** est dû par le propriétaire, l’usufruitier ou le propriétaire réputé, au taux de 0,3 % de la valeur marchande d’un bâtiment commercial et de sa parcelle et de 0,1 % pour les locaux industriels (article 16), l’impôt foncier sur la parcelle étant fixé par le conseil dans les tranches nationales ; tous deux sont déclarés et payés au plus tard le 31 décembre. Un bail devrait préciser expressément si ces impôts sont répercutés sur le locataire. Les taux et les tranches figurent dans Fiscalité foncière et immobilière et frais de mutation.

Les lots de copropriété : bureaux et appartements dans des immeubles partagés

De nombreux bureaux et appartements de Kigali sont des lots d’immeubles divisés en vertu de la **loi n° 15/2010 du 07/05/2010** portant création et organisation des copropriétés et fixant les procédures de leur enregistrement (Journal officiel n° spécial du 14/05/2010). Un lot peut être vendu, donné à bail ou hypothéqué (article 16), et chaque lot avec sa quote-part des parties communes est enregistré comme une parcelle distincte et imposé séparément (article 25). L’article 25 rend aussi les propriétaires, les locataires et les preneurs redevables des impôts afférents à un lot : un locataire d’un lot devrait donc exiger du propriétaire qu’il les maintienne payés. Les parcelles de copropriété et leurs parties communes sont exonérées de l’impôt sur les biens immeubles en vertu de l’article 12 de la loi n° 048/2023, ce qui laisse les lots eux-mêmes imposables.

La question de savoir si une personne physique étrangère peut acheter un lot résidentiel pour son usage personnel est moins claire que ne le laissent entendre de nombreuses brochures commerciales. La loi foncière ne confère aux étrangers des droits sur la terre que par bail emphytéotique ou concession et uniquement à des fins d’investissement (article 16) ; la catégorie des personnes à valeur nette élevée de l’article 2(22) de la loi n° 006/2021 vise l’acquisition d’un bien immobilier haut de gamme d’au moins 500 000 USD, mais ne change pas le régime foncier admis par la loi foncière. Ce guide n’a trouvé aucune disposition traitant en tant que tel de l’achat d’un lot de copropriété résidentiel par un étranger :

un acquéreur étranger devrait donc obtenir de l'Autorité nationale foncière (NLA) la confirmation écrite que la mutation sera enregistrée avant de verser un acompte (L'accès des investisseurs étrangers au foncier).

Le logement du personnel expatrié

Une personne physique étrangère peut louer une maison ou un appartement sans restriction : l'article 16 de la loi foncière limite les droits fonciers d'un étranger, et non la location de bâtiments. C'est le traitement fiscal que les employeurs doivent anticiper. En vertu de l'article 18 de la loi n° 027/2022 du 20/10/2022 portant impôts sur le revenu, le logement fourni par l'employeur est un avantage en nature évalué à 20 % de la rémunération en espèces du salarié, et le loyer versé directement par l'employeur au bailleur est imposé comme un revenu en espèces : une indemnité de logement ou un bail payé par la société entre donc dans l'assiette de la PAYE (L'impôt sur le revenu des personnes physiques, la PAYE et les expatriés). Lorsque l'employeur paie le loyer en devises à un bailleur personne physique, ce bailleur doit lui-même relever d'une catégorie autorisée ; les fournisseurs des expatriés sont réputés autorisés en vertu de la directive de 2025, mais les conditions relatives à l'équivalent en francs et à l'interdiction de refus s'appliquent toujours.

Le logement abordable et les promoteurs immobiliers

Le logement abordable est l'un des douze secteurs économiques prioritaires de l'article 4 de la loi n° 006/2021 du 05/02/2021 relative à la promotion et à la facilitation des investissements, et l'annexe de cette loi accorde aux investisseurs enregistrés qui développent des logements abordables et remplissent ses critères un **taux préférentiel d'impôt sur les sociétés de 15 %**. Le soutien public aux projets de logement abordable est organisé par les instructions du Premier ministre n° 004/03 de 2015, que le MININFRA cite parmi les textes relatifs au logement ; ce guide n'en a pas examiné le texte actuel. Les promoteurs qui construisent pour vendre ou louer ont également besoin de l'autorisation de promotion immobilière prévue à l'article 30 de la loi n° 10/2012 du 02/05/2012 régissant l'urbanisme et la construction au Rwanda, examinée avec les incitations et le financement du promoteur dans Hypothèques, sûretés et activité immobilière et Les incitations à l'investissement.

Un bail commercial au Rwanda : les points obligatoires

Élément	Règle	Source
Forme	Écrit et signé par les deux parties	Loi n° 048/2023, art. 41 ; loi foncière, art. 26 pour les sous-baux de terres
Déclaration	Copie à l'administration fiscale dans les 15 jours de la signature	Loi n° 048/2023, art. 41
Enregistrement	Obligatoire pour les sous-baux agricoles, d'élevage ou forestiers de 5 ans ou plus ; les mutations de droits fonciers sont valables à l'enregistrement	Loi foncière, art. 24 et 28

Élément	Règle	Source
Devise	RWF présumé ; tarification en devises réservée aux personnes autorisées ou réputées autorisées	Loi n° 033/2026, art. 39(6) ; règlement n° 89/2025 ; directive n° 4230/2025-00042
Amendes pour tarification en devises	5 000 000 RWF ; 10 000 000 RWF en cas de récidive	Règlement n° 89/2025, art. 34
Amendes pour opérations en devises	50 % du montant ; 100 % en cas de récidive	Règlement n° 89/2025, art. 34
Impôt sur les revenus locatifs (bailleur non soumis à l'impôt sur les sociétés)	0 % jusqu'à 180 000 RWF ; 20 % jusqu'à 1 000 000 RWF ; 30 % au-delà ; 50 % de charges forfaitaires ; déclaration au plus tard le 31 janvier	Loi n° 048/2023, art. 42-44
TVA	Locations résidentielles de plus de 90 jours exonérées ; locations commerciales imposables à 18 % si le bailleur est immatriculé	Loi n° 049/2023 telle que modifiée par la loi n° 009/2025
Impôt foncier sur le bâtiment	0,3 % commercial, 0,1 % industriel, sur la valeur marchande ; dû au plus tard le 31 décembre	Loi n° 048/2023, art. 16
Lot de copropriété	Parcelle distincte ; propriétaires, locataires et preneurs redevables des impôts du lot	Loi n° 15/2010, art. 16 et 25

Avant de signer un bail de bureaux, d'entrepôt ou de logement

La liste de contrôle du locataire pour des locaux au Rwanda. Les points 1 à 4 concernent le droit du bailleur de consentir le bail ; les points 5 à 9 concernent les conditions.

- [ ] **Titre et durée**
  Consultez le registre foncier pour connaître le titulaire inscrit, la durée restante du bail emphytéotique et, pour un bailleur étranger, sa situation au regard du renouvellement ; le bail ne peut survivre au bail principal.
- [ ] **Consentements**
  Obtenez le consentement de chaque personne inscrite sur le titre et du conjoint cotitulaire (article 22 de la loi foncière), ainsi que de tout créancier hypothécaire inscrit sur l'eMRS.
- [ ] **Permis**
  Vérifiez que le zonage autorise l'usage envisagé et que le bâtiment dispose d'un permis d'occupation (article 87 de la loi n° 10/2012) ; un usage conditionnel n'est pas autorisable actuellement.
- [ ] **Situation fiscale**
  Demandez la preuve du paiement de l'impôt foncier et immobilier, car dans une copropriété les impôts d'un lot peuvent être réclamés aux locataires et aux preneurs (article 25 de la loi n° 15/2010).

- [ ] **Devise**
  Fixez le loyer en francs rwandais, sauf si le bailleur démontre qu'il est autorisé ou réputé autorisé à tarifer et à recevoir des devises, et indiquez alors l'équivalent en francs.

- [ ] **Répartition des impôts**
  Précisez qui supporte la TVA, l'impôt sur les biens immeubles, l'impôt foncier et les charges, et exigez du bailleur qu'il dépose le bail auprès de la RRA dans les 15 jours.

- [ ] **Enregistrement**
  Faites enregistrer un bail à construction de longue durée ou un sous-bail de terres afin qu'il soit valable à l'égard des tiers (article 24 de la loi foncière).

- [ ] **Expropriation et résiliation**
  Prévoyez ce qui se passe si la terre est expropriée ou si le contrat du bailleur est résilié pour inexploitation : l'indemnité est versée au propriétaire de la terre et aux propriétaires des biens qui s'y trouvent en vertu de la loi n° 32/2015 ; les aménagements du locataire devraient donc être traités dans le bail.

- [ ] **Litiges**
  Choisissez la juridiction, la loi applicable et, si vous le souhaitez, l'arbitrage au Centre international d'arbitrage de Kigali (KIAC).

GUIDE DE DÉCISION

Le loyer peut-il être fixé en dollars américains ?

Un guide de décision pour un bail signé ou renouvelé après les règles de 2025. Il porte sur la tarification et l'encaissement par le bailleur ; le locataire devrait demander des justificatifs à chaque étape.

Q1 **Le bailleur est-il une société immobilière dont le certificat d'investissement du RDB approuve les opérations en devises, ou une personne que la BNR a autorisée ?**

Oui Il peut tarifer et recevoir des devises, mais doit indiquer l'équivalent en francs au taux moyen quotidien de la BNR et ne peut refuser les francs sauf accord des parties.

Non Passez à la question 2.

Q2 **Le bailleur relève-t-il d'une autre catégorie réputée autorisée à l'article 4 de la directive n° 4230/2025-00042, comme fournisseur des missions diplomatiques et des organisations internationales, ou des expatriés et des personnes ayant des revenus de source étrangère ?**

Oui Le bailleur peut être réputé autorisé pour ces locataires ; faites confirmer la catégorie par écrit et respectez les conditions relatives à l'équivalent en francs et à l'interdiction de refus.

Non Passez à la question 3.

Q3 **Le bailleur demandera-t-il une autorisation à la BNR par correspondance électronique avant la signature ?**

Oui La BNR statue dans les 20 jours ouvrables, délai prorogeable une fois de 10 jours ; le silence vaut ensuite approbation. Ne signez la clause en dollars qu'une fois l'autorisation obtenue.

Non Fixez et payez le loyer en francs rwandais. La tarification en devises expose à une amende de 5 000 000 RWF, et leur encaissement à une amende de 50 % du montant.

EXEMPLE CHIFFRÉ

Les calculs fiscaux et monétaires d'un bail de bureaux à Kigali

Une société rwandaise à capitaux étrangers prend à bail pour cinq ans un immeuble de bureaux entier de 500 m² à Kigali auprès d'un particulier rwandais immatriculé à la TVA et ne disposant d'aucune autorisation en devises. Le loyer et les valeurs sont donnés à titre d'illustration.

Loyer	500 m² × 15 000 RWF par m² et par mois = 7 500 000 RWF par mois, soit 90 000 000 RWF par an, fixés en francs rwandais parce que le bailleur n'est pas autorisé.
TVA	18 % × 90 000 000 RWF = 16 200 000 RWF par an, facturés par le bailleur et récupérables par un locataire immatriculé à la TVA.
Revenus locatifs imposables du bailleur	90 000 000 RWF moins les charges forfaitaires de 50 % = 45 000 000 RWF (aucun intérêt hypothécaire supposé).
Impôt sur les revenus locatifs du bailleur	0 % sur les premiers 180 000 RWF ; 20 % × 820 000 RWF = 164 000 RWF ; 30 % × 44 000 000 RWF = 13 200 000 RWF ; total 13 364 000 RWF, déclarés au plus tard le 31 janvier.
Impôt foncier	Valeur marchande indicative du bâtiment et de la parcelle : 1 500 000 000 RWF × 0,3 % = 4 500 000 RWF par an ; le bail la répercute sur le locataire à titre de charge supplémentaire.
Déclaration	Bail signé déposé auprès de la RRA dans les 15 jours de sa signature ; le locataire conserve la preuve du dépôt.

Si le loyer avait été fixé à 5 000 USD par mois	Fixer un prix contractuel en devises sans autorisation expose le bailleur à une amende de 5 000 000 RWF, et l'encaissement de dollars à une amende de 50 % de chaque montant reçu.

Les tranches de l'impôt sur les revenus locatifs sont appliquées ici au montant imposable après la déduction de l'article 43.

Un bailleur société paierait plutôt l'impôt sur les sociétés sur son bénéfice locatif, et un bailleur titulaire d'un certificat d'investissement du RDB approuvé pourrait tarifer en dollars en indiquant l'équivalent en francs.

Les questions des investisseurs

Existe-t-il une loi sur les baux commerciaux au Rwanda ?

Ce guide n'a trouvé aucune loi propre aux baux commerciaux. Le bail d'un bâtiment est un contrat soumis à la loi n° 45/2011 régissant les contrats et à ses propres clauses : le préavis, le dépôt de garantie, la révision du loyer et la résiliation doivent donc y être prévus. Les baux et sous-baux de droits fonciers sont en outre régis par les articles 21 à 28 de la loi foncière.

Un bail doit-il être enregistré ou déposé quelque part au Rwanda ?

Tout contrat de location d'un bien immeuble doit être écrit et signé, et une copie déposée auprès de l'administration fiscale dans les 15 jours de sa signature (article 41 de la loi n° 048/2023). Les sous-baux de terres agricoles, d'élevage ou forestières de cinq ans ou plus doivent être inscrits au registre foncier, et les baux à construction de longue durée devraient être enregistrés afin d'être opposables aux tiers.

Le loyer peut-il être facturé en dollars américains au Rwanda ?

Seulement par un bailleur autorisé ou réputé autorisé à effectuer des opérations en devises, comme une société immobilière dont le certificat d'investissement du RDB approuve les opérations en devises. À défaut, fixer ou facturer le loyer en dollars viole le règlement n° 89/2025, avec des amendes de 5 000 000 RWF pour la tarification et de 50 % du montant pour les opérations.

Quel impôt un bailleur paie-t-il sur les loyers au Rwanda ?

Un bailleur personne physique paie au district l'impôt sur les revenus locatifs au taux de 0 % jusqu'à 180 000 RWF, 20 % jusqu'à 1 000 000 RWF et 30 % au-delà, sur les loyers diminués d'une déduction forfaitaire de 50 % et des intérêts bancaires, avec une déclaration au plus tard le 31 janvier. Un bailleur société paie à la place l'impôt sur les sociétés. Les locations commerciales consenties par un bailleur immatriculé à la TVA supportent en outre la TVA de 18 %.

Un étranger peut-il louer une maison ou un bureau au Rwanda ?

Oui. L'article 16 de la loi foncière limite les droits fonciers qu'un étranger peut détenir, et non la location de bâtiments : les personnes physiques étrangères et les sociétés à capitaux étrangers louent donc dans les mêmes conditions que les Rwandais. L'achat d'une terre ou d'un lot est différent : les étrangers ne détiennent la terre que par bail emphytéotique ou concession à des fins d'investissement.

Le logement fourni par l'employeur est-il imposé au Rwanda ?

Oui. Le logement fourni par un employeur est un avantage en nature évalué à 20 % de la rémunération en espèces du salarié, et le loyer versé directement au bailleur pour le compte du salarié est imposé comme un revenu en espèces en vertu de l'article 18 de la loi relative à l'impôt sur le revenu : tous deux entrent dans le calcul de la PAYE.

PERSPECTIVES 2027

- Des règlements sur le courtage immobilier et la gestion immobilière, sur lesquels la NLA a consulté l'association des courtiers immobiliers (RWAREB) et la Rwanda Housing Authority en juillet 2026 avec un objectif de septembre 2026 ; parmi les éléments rapportés figurent la certification et l'agrément des courtiers et des gestionnaires immobiliers et des numéros de référence pour les biens mis en vente. Ils n'avaient pas été repérés au Journal officiel au 10 octobre 2026.
- De nouveaux textes de la BNR pris en vertu de la loi n° 033/2026 du 24/07/2026, qui a remplacé la loi sur la banque centrale ; les bailleurs et les locataires ayant des clauses en devises devraient surveiller toute modification du régime d'autorisation de la directive n° 4230/2025-00042.
- L'ordre professionnel des professionnels de l'immobilier que le gouvernement s'apprêtait à créer selon des informations du 28 septembre 2026, qui soumettrait les gestionnaires immobiliers et les agents de location à des normes communes.

Les termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Rental contract	*amasezerano y'ubukode*	*contrat de location*	Le bail écrit d'un bien immeuble qui doit être déposé auprès de l'administration fiscale dans les 15 jours (article 41 de la loi n° 048/2023).
Rental income tax	*umusoro ku nyungu z'ubukode*	*impôt sur le revenu locatif*	L'impôt décentralisé sur les loyers perçus par les personnes physiques et les autres personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés (articles 39 à 46 de la loi n° 048/2023).

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Sub-lease	*ukwatira*	*sous-emphytéose*	Un contrat par lequel le titulaire d'un bail ou de la pleine propriété accorde à un tiers des droits fonciers pour une durée déterminée (articles 26 à 28 de la loi foncière).
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	Le contrat de longue durée entre l'État et une personne qui constitue le régime foncier habituel au Rwanda ; 49 ans pour les terrains commerciaux et résidentiels.
Immovable property tax	*umusoro ku mutungo utimukanwa*	*impôt sur les biens immobiliers*	L'impôt décentralisé annuel sur les terrains et les bâtiments, dû au plus tard le 31 décembre (loi n° 048/2023).
Condominium	*isangiramutungo*	—	Un immeuble divisé en lots, chacun enregistré avec sa quote-part des parties communes comme une parcelle distincte (loi n° 15/2010).
National Bank of Rwanda	*Banki Nkuru y'u Rwanda*	—	La banque centrale, qui autorise les personnes à tarifer et à effectuer des opérations en devises au Rwanda.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU RWANDAIS

La location de bâtiments est ouverte à tous dans les mêmes conditions : une société à capitaux étrangers, un ressortissant de la Communauté d'Afrique de l'Est (CAE) ou du COMESA et un locataire rwandais signent le même contrat, le déposent de la même manière et paient les mêmes impôts. Les règles de change ne dépendent pas non plus de la nationalité ; elles tiennent à la résidence et aux opérations réalisées au Rwanda, et une société constituée au Rwanda est résidente quels que soient ses propriétaires : un bailleur ou un locataire à capitaux étrangers est donc tenu par la règle du franc exclusif comme tout Rwandais. La différence n'apparaît que lorsque le bail porte sur la terre elle-même ou que le locataire veut acheter : les droits fonciers d'un étranger se limitent aux baux emphytéotiques et aux concessions à des fins d'investissement, et le bail principal d'un bailleur étranger prend fin s'il n'en demande pas le renouvellement au moins 90 jours avant l'expiration.

POINTS DE VIGILANCE

- Des clauses de loyer en dollars signées ou maintenues après la période de transition de 2025 par un bailleur non autorisé : les amendes frappent le bailleur, et la clause peut devenir source de litige.
- Des baux jamais déposés auprès de la RRA dans les 15 jours, ce qui affaiblit les preuves du locataire et laisse soupçonner des revenus locatifs non déclarés.
- Prendre à bail un bâtiment hypothéqué sans le consentement du prêteur, que le propriétaire ne peut donner seul selon le guide du RDB.
- Une durée de bail supérieure à la durée restante du bail emphytéotique du bailleur, ou un bailleur étranger qui n'a pas demandé le renouvellement à temps.
- Aménager des locaux dépourvus de permis d'occupation ou situés dans une zone où l'usage n'est que conditionnel.
- Des baux à construction de longue durée ou des sous-baux agricoles de cinq ans ou plus non enregistrés, qui ne sont pas opposables aux acquéreurs et aux prêteurs.

SOURCES OFFICIELLES

- Rwanda Revenue Authority : loi n° 048/2023 du 05/09/2023 déterminant les sources de revenus et le patrimoine des entités décentralisées, articles 12, 16 et 39 à 46 — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/LAW_DETERMINING_THE_SOURCES_OF_REVENUES_AND_PROPERTY_OF_DECENTRALIZED_ENTITIES.pdf
- Journal officiel n° spécial du 10/06/2021 : loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres, articles 16 et 21 à 28 (copie hébergée par la REMA) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- Banque nationale du Rwanda : règlements et directives de change (règlement n° 42/2022, règlement n° 89/2025, directive n° 4230/2025-00042) — https://www.bnr.rw
- Autorité nationale foncière : loi n° 15/2010 du 07/05/2010 portant création et organisation des copropriétés et fixant les procédures de leur enregistrement — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Condominium_Law_gazetted_on_14.05.2010.pdf
- amategeko.gov.rw : portail des lois du Rwanda (loi n° 45/2011 du 25/11/2011 régissant les contrats) — https://www.amategeko.gov.rw

Expropriation et indemnisation : la garantie du Code des investissements, la loi n° 32/2015 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui décide, l'évaluation à la valeur marchande majorée de 5 %, les réclamations et les recours en justice, la règle du paiement sous 120 jours, et les règles de 2024 sur la réquisition et la résiliation des contrats fonciers pour inexploitation

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste d'affaires fort de plus de 30 ans d'expérience internationale · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- L'article 10 de la loi n° 006/2021 du 05/02/2021 relative à la promotion et à la facilitation des investissements déclare la propriété privée inviolable et n'admet l'expropriation qu'après le versement à l'investisseur d'une juste indemnité conformément aux lois applicables, et la loi n° 32/2015 du 11/06/2015 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique (Journal officiel n° 35 du 31/08/2015) ne permet qu'au Gouvernement de l'ordonner, pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité (article 3).
- L'expropriation est approuvée par le conseil de district, le conseil de la Ville de Kigali, le ministère ayant les terres dans ses attributions par arrêté ministériel lorsque plusieurs districts sont concernés, ou les services du Premier ministre par arrêté du Premier ministre pour les projets de sécurité nationale (article 9 de la loi n° 32/2015), et la décision doit être publiée dans les 15 jours (article 16).
- Les terres et les biens sont évalués par des évaluateurs agréés par l'Institut des évaluateurs immobiliers du Rwanda aux prix du marché en vigueur, majorés d'une indemnité de dérangement égale à 5 % de la valeur totale des biens expropriés (articles 23 et 28 de la loi n° 32/2015).
- Un propriétaire insatisfait expose ses motifs dans les 7 jours de l'approbation du rapport d'évaluation, dépose une contre-évaluation à ses frais dans les 10 jours, reçoit la décision de l'expropriant dans les 5 jours ouvrables et peut saisir le tribunal dans les 15 jours, le montant de l'expropriant étant payé dans l'intervalle (articles 33 et 34).
- L'indemnité doit être payée dans les 120 jours de l'approbation, faute de quoi l'expropriation devient nulle et de nul effet sauf accord contraire ; un paiement tardif ou un retrait après évaluation ajoute 5 %, et le propriétaire dispose ensuite de 120 jours pour déménager (articles 36 et 37).
- L'arrêté ministériel n° 002/MoE/24 du 10/07/2024 permet au conservateur en chef des titres fonciers, après un préavis de 90 jours, de résilier le contrat foncier d'un terrain urbain viabilisé laissé inexploité pendant au moins cinq années consécutives ; le propriétaire peut vendre pendant le préavis, et une convention d'investissement peut modifier ces motifs (articles 18 à 22).

La garantie : une propriété inviolable et une juste et préalable indemnité

Le droit rwandais protège la propriété contre toute prise arbitraire à trois niveaux. L'article 10 de la **loi n° 006/2021 du 05/02/2021 relative à la promotion et à la facilitation des investissements** (le Code des investissements) donne à l'investisseur le droit de posséder une propriété privée, individuellement ou collectivement, déclare cette propriété inviolable, dispose qu'un investissement ou un droit sur un bien qui en fait partie ne peut être saisi ni confisqué que dans les cas prévus par la loi, et énonce que l'expropriation pour cause d'utilité publique n'intervient qu'après le versement à l'investisseur d'une juste indemnité conformément aux lois applicables. L'article 41 de la loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres (la loi foncière) donne aux titulaires la pleine jouissance de leur terre et les protège contre la dépossession, sauf par expropriation pour cause d'utilité publique moyennant une juste et préalable indemnité. La **loi n° 32/2015 du 11/06/2015 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique**, publiée au Journal officiel n° 35 du 31/08/2015 et remplaçant la loi n° 18/2007, fixe la procédure et les chiffres.

La garantie n'est pas une promesse que la terre ne sera jamais prise. Le Code des investissements permet l'expropriation moyennant indemnité ; les affirmations selon lesquelles il interdirait l'expropriation des biens des investisseurs, qui figurent dans certaines sources secondaires, sont erronées. Ce que la loi garantit, c'est une procédure : une finalité d'utilité publique, une décision d'un organe compétent, une évaluation au prix du marché, un droit de contestation et un paiement avant le déménagement. Un investisseur étranger dont la structure remplit les conditions peut aussi bénéficier d'une protection conventionnelle, examinée dans Différends entre investisseurs et État et protection conventionnelle.

Ce qui relève de l'utilité publique

L'article 3 réserve au Gouvernement le pouvoir d'ordonner l'expropriation et la limite à l'utilité publique moyennant une juste et préalable indemnité. L'article 5 énumère 22 activités d'utilité publique, parmi lesquelles les routes et les voies ferrées, les conduites d'eau, les réservoirs, les barrages et les stations de traitement, les lignes électriques, de gaz, de pétrole et de communication, les aéroports, les parcs de stationnement, les gares et les ports, les zones protégées et historiques, les installations de sécurité, les hôpitaux, les écoles, les bâtiments publics, les marchés, les cimetières, les sites mémoriaux du génocide, les **activités de mise en œuvre des schémas directeurs d'utilisation et d'aménagement des terres**, ainsi que les minerais et autres ressources naturelles du domaine public. Le ministre ayant les terres dans ses attributions peut ajouter d'autres activités par arrêté.

La catégorie des schémas directeurs mérite l'attention, car elle peut atteindre des projets privés qui mettent en œuvre un schéma. L'article 6 impose au promoteur d'un tel projet de négocier d'abord avec les propriétaires des biens concernés ; ce n'est qu'en cas d'échec de la négociation que les formalités d'expropriation sont suivies, à la demande de l'expropriant et du promoteur, et le prix est payé par le promoteur avant le début de tout travail. Les minerais constituent un cas distinct. Tous les droits de propriété et de contrôle sur les minerais et les produits de carrière se trouvant dans, sous ou sur toute terre au Rwanda appartiennent à l'État en vertu de l'article 3(a) de la loi n° 072/2024 du 26/06/2024 relative aux opérations minières et de carrière (la loi minière), nonobstant la propriété privée de la terre, et l'article 43 de la loi foncière attribue de manière générale les ressources naturelles à l'État. En vertu de l'article 4 de la loi minière, le titulaire d'une licence d'exploitation minière doit verser au propriétaire ou à l'occupant légitime de la terre une juste indemnité avant le début des opérations minières, après quoi la terre acquise est enregistrée au nom de l'État, tandis que le titulaire d'une licence d'exploration ou de carrière conclut un bail écrit avec le propriétaire et restitue la terre à la fin des opérations. La loi minière ne fixe aucune méthode d'évaluation propre (chapitre sur les minerais). L'article 47 de la loi foncière ajoute qu'un titulaire de droits fonciers ne peut faire obstacle aux travaux souterrains ou aériens d'utilité publique, comme les câbles et les canalisations, mais reçoit une juste indemnité pour tout préjudice qu'ils causent.

Qui décide, et comment la décision est rendue publique

L'organe qui arrête le projet dépend de son étendue (article 7) : le comité exécutif du district pour un seul district, le comité exécutif de la Ville de Kigali pour plusieurs districts de Kigali, et le ministère concerné pour plusieurs districts ou un projet national. Un comité de supervision du même niveau examine la demande (article 8). La demande doit indiquer la nature et la finalité d'utilité publique du

projet, le schéma directeur de la terre avec cartes, les biens et la liste des titulaires de droits, un document environnemental, la preuve de la disponibilité des fonds d'indemnisation, une note sur l'adéquation de la terre, le procès-verbal attestant la sensibilisation de la population et une étude des conséquences pour les personnes à exproprier (article 10).

Le comité apprécie la pertinence dans les 30 jours de la demande et tient une réunion consultative avec la population locale (article 11), puis transmet sa décision écrite dans les 15 jours de cette réunion (article 14). L'organe d'approbation prévu à l'article 9 est le conseil de district, le conseil de la Ville de Kigali, le ministère ayant les terres dans ses attributions par **arrêté ministériel** pour les projets couvrant plus d'un district, ou les services du Premier ministre par arrêté du Premier ministre pour les projets de sécurité et de souveraineté nationales, et il statue dans les 15 jours de la décision du comité (article 15). Un exemple récent est l'arrêté ministériel no 006/MoE/25 du 03/10/2025, approuvé par le Conseil des ministres le 15 septembre 2025 et publié au Journal officiel n° spécial du 07/10/2025, qui approuve l'expropriation pour un barrage et un réseau d'adduction d'eau allant du district de Gicumbi au district de Nyagatare.

Dans les 15 jours de l'approbation, la décision est annoncée sur une station de radio et dans un journal à large diffusion, et la liste des titulaires de droits et des biens enregistrés est affichée aux bureaux de la Ville de Kigali, du district, du secteur et de la cellule (article 16). À compter de la publication, le propriétaire ne peut entreprendre de nouvelles activités de long terme sur la terre ; ce qui est construit ensuite n'est pas indemnisé (article 17).

Contester la décision et la liste

Une personne concernée peut demander à l'organe immédiatement supérieur à celui qui a décidé de réexaminer la décision dans les **30 jours** de sa publication, en exposant ses motifs par écrit ; cet organe doit répondre par écrit, de manière motivée, dans les 30 jours (article 18). Le demandeur de l'expropriation dispose du droit symétrique si le projet est refusé : 15 jours pour demander le réexamen, 30 jours pour la décision (article 19). Dans les 15 jours de la publication de la liste initiale des personnes à exproprier, toute personne concernée peut demander à l'organe qui l'a établie de la réexaminer, et cet organe statue dans les 7 jours ouvrables (article 20) ; le maire ou le ministre approuve ensuite la liste définitive dans les 7 jours ouvrables, et elle sert de base à l'inventaire (article 21). Un investisseur dont le nom, la parcelle ou les bâtiments manquent ou sont mal décrits doit agir dans ces délais, car la liste détermine l'évaluation.

L'évaluation : la valeur marchande majorée de 5 %

Les valeurs reposent sur une liste annuelle des valeurs foncières et des prix des biens se trouvant sur les terres, établie par l'**Institut des évaluateurs immobiliers du Rwanda (IRPV)** aux prix du marché en vigueur, approuvée par le conseil de régulation de l'évaluation immobilière et publiée au Journal officiel (article 22). Une fois l'expropriation décidée, l'expropriant désigne des évaluateurs agréés par l'IRPV (article 23) et annonce la date de début du mesurage et de l'inventaire au bureau de la cellule, à la radio et dans la presse (article 24). L'évaluation se fait en présence des propriétaires ou de leurs représentants légaux et des autorités locales, et un procès-verbal mentionne les personnes présentes (article 25).

Le propriétaire doit produire son titre foncier et la preuve de la propriété des biens se trouvant sur la terre, avec les documents d'état civil et de régime matrimonial pour une personne physique ; une personne qui a été dépossédée, occupe illégalement ou a développé des activités interdites par la loi ne reçoit rien (article 26). Trois éléments sont évalués : la terre, les activités exercées sur celle-ci pour sa gestion efficace ou son utilisation rationnelle, et le dérangement causé (article 27). Les terres et les biens sont évalués selon leur taille, leur nature, leur emplacement et les prix du marché en vigueur, et l'**indemnité de dérangement est de 5 % de la valeur totale** des biens expropriés (article 28). L'évaluation doit être achevée dans les 30 jours, délai prorogeable de 15 jours (article 29) ; l'expropriant statue sur le rapport et le publie dans les 15 jours (article 31), et les propriétaires qui l'acceptent le signent dans un délai de 7 à 21 jours (article 32).

Contester le montant

Un propriétaire qui conteste la valeur doit exposer ses motifs par écrit dans les **7 jours** de l'approbation du rapport d'évaluation et faire appel, à ses frais, à un évaluateur ou à un cabinet reconnu par l'IRPV, dont la contre-évaluation doit être prête dans les 10 jours (article 33). L'expropriant statue dans les 5 jours ouvrables de sa réception. S'il l'accepte, la contre-évaluation remplace le rapport initial ; à défaut, un procès-verbal consignant les points de désaccord est signé par les deux parties et leurs évaluateurs (article 34). Le propriétaire peut alors saisir la juridiction compétente dans les **15 jours** de la signature de ce procès-verbal. Le montant de l'expropriant est payé dans l'intervalle afin que le projet ne soit pas suspendu. Ce sont des délais courts pour une société dont les décideurs se trouvent à l'étranger, et c'est la manière la plus fréquente dont les investisseurs perdent leur marge de négociation.

Paiement, déménagement et biens hypothéqués

L'indemnité est payée en francs rwandais ou sous toute autre forme convenue, et doit être payée avant le déménagement du propriétaire (article 35). Elle doit être payée dans les **120 jours** de l'approbation par le conseil de district ou de la Ville ou par le ministère ; à défaut, l'expropriation devient nulle et de nul effet, sauf accord contraire des parties, et une fois l'indemnité payée le propriétaire dispose de 120 jours au plus pour partir, sans planter de cultures dont la récolte prendrait plus de temps (article 36). Un expropriant qui se retire après l'évaluation, ou qui paie en retard, doit 5 % supplémentaires de l'indemnité ; si les parties conviennent de poursuivre après un retard de paiement, les 5 % sont payés en premier et la prolongation ne peut excéder un an, et un retrait après un tel accord coûte 5 % de plus (article 37).

Les fonds sont versés sur un compte bancaire choisi par le propriétaire, sur un compte joint pour les copropriétaires, au Trésor public lorsque les copropriétaires sont en désaccord ou qu'aucun compte n'est communiqué dans les 30 jours, et, lorsque le bien garantit un prêt, sur le compte désigné par la banque ou l'établissement financier (article 38). Un prêteur dispose donc d'un droit direct sur l'indemnité, et un emprunteur devrait s'attendre à ce que sa banque intervienne dès le stade de l'évaluation (Hypothèques, sûretés et activité immobilière).

Réquisition et résiliation pour inexploitation : l'arrêté de 2024

Indépendamment de l'expropriation, l'État peut agir contre une terre non utilisée. L'article 49 de la loi foncière lui permet de résilier un contrat de propriété foncière après un **préavis écrit de 90 jours** lorsque le titulaire n'a pas rempli ses obligations, sauf si celui-ci justifie de motifs raisonnables, et l'article 70 permet au ministre de réquisitionner les terres agricoles, d'élevage ou forestières inexploitées. L'**arrêté ministériel n° 002/MoE/24 du 10/07/2024** relatif à la réquisition temporaire des terres et à la résiliation du contrat de propriété foncière (Journal officiel n° spécial du 11/07/2024) en fixe le détail. Les terres agricoles ou forestières de 5 hectares ou plus laissées à l'abandon pendant un an sans motif valable peuvent être temporairement réquisitionnées après un préavis de 90 jours, pour 3 ans en agriculture et 10 ans en foresterie.

L'article 18 énumère les motifs de résiliation : la demande écrite du propriétaire lui-même ; l'inexploitation d'une terre desservie par des infrastructures de base telles que la route, l'eau et l'électricité, située là où des permis de construire peuvent être délivrés et où le schéma directeur est en cours de mise en œuvre ou dans une zone privilégiée désignée par le conseil, et non exploitée conformément au schéma pendant au moins **cinq années consécutives** ; le défaut de reprise d'une terre réquisitionnée ou de respect des conditions qui y sont attachées ; ou un autre motif approuvé par le Conseil des ministres. L'article 18(2) permet à la convention conclue par un investisseur avec l'autorité compétente de modifier ces motifs. Le maire de la Ville ou du district saisit le conservateur en chef des titres fonciers avec cinq années de rapports et de lettres invitant le propriétaire à exploiter la terre, les lettres des deux dernières années lui rappelant son droit de la céder (article 19). Le conservateur en chef donne un préavis de 90 jours, inscrit au registre foncier (article 20). Pendant le préavis, le propriétaire peut vendre ou céder la terre à une personne capable de l'exploiter, mais le contrat de l'acquéreur est résilié de plein droit s'il n'aménage pas la terre dans les deux ans (article 21). À la résiliation, la terre est évaluée, la valeur est versée au propriétaire après déduction du coût des travaux, et la terre est enregistrée au nom de l'acquéreur (article 22).

La pratique, et comment les investisseurs se protègent

La pratique sur le terrain n'a pas toujours été conforme à la loi. Une étude de Transparency International de 2024, citée dans le rapport 2025 du gouvernement des États-Unis sur le climat d'investissement, faisait état de préavis courts, de seulement 41,3 % des personnes concernées informées à l'avance, et d'indemnités qui souvent ne reflétaient pas les prix du marché en vigueur. Ces constats sont de seconde main, mais ils expliquent pourquoi les délais légaux comptent : un propriétaire qui a ses documents prêts et son propre évaluateur mandaté peut utiliser les délais de 7 et 10 jours, alors que celui qui attend ne le peut pas.

La protection pratique commence bien avant tout avis. Faites enregistrer chaque mutation et chaque bâtiment afin que le titre foncier et les preuves exigées par l'article 26 existent ; conservez la trace des aménagements et de leur coût ; négociez dans toute convention d'investissement avec l'État les motifs de résiliation que l'article 18(2) de l'arrêté de 2024 permet de modifier, ainsi que la base d'indemnisation de toute prise ; et notez les délais de 30, 15, 7 et 10 jours dès qu'un projet est publié. Lorsque l'indemnité est insuffisante, la voie judiciaire de l'article 34 et, pour les investisseurs étrangers qui remplissent les conditions, les recours conventionnels restent ouverts ; les recours de droit public sont examinés dans Litiges réglementaires, fiscaux et de droit public.

Le calendrier légal de la loi n° 32/2015

Étape	Délai	Article
Le comité apprécie la pertinence et consulte la population	30 jours à compter de la demande	Art. 11
Le comité transmet sa décision à l'organe d'approbation	15 jours à compter de la réunion consultative	Art. 14
Approbation par le conseil de district, le conseil de la Ville, arrêté ministériel ou arrêté du Premier ministre	15 jours à compter de la décision du comité	Art. 9 et 15
Publication à la radio, dans la presse et dans les bureaux locaux	15 jours à compter de l'approbation	Art. 16
Demande de réexamen de la décision par le propriétaire	30 jours à compter de la publication ; réponse dans les 30 jours	Art. 18
Réexamen de la liste des personnes à exproprier	15 jours à compter de la publication ; décision dans les 7 jours ouvrables	Art. 20
Évaluation	30 jours, prorogeables de 15	Art. 29
Approbation et publication du rapport d'évaluation	15 jours à compter de la remise	Art. 31
Signature du rapport par les propriétaires satisfaits	7 à 21 jours à compter de la publication	Art. 32
Réclamation et contre-évaluation	7 jours pour réclamer ; contre-évaluation dans les 10 jours	Art. 33
Décision de l'expropriant sur la contre-évaluation ; saisine du tribunal	5 jours ouvrables ; puis 15 jours pour saisir le tribunal	Art. 34
Paiement de l'indemnité	120 jours à compter de l'approbation, faute de quoi l'expropriation est nulle sauf accord	Art. 36
Déménagement après paiement	120 jours au plus	Art. 36
Retard de paiement ou retrait	5 % supplémentaires de l'indemnité	Art. 37

Lorsqu’un avis de projet touche votre terre

Une liste de contrôle pour le propriétaire ou le preneur dont la parcelle figure dans une décision d’expropriation publiée.

- [ ] **Noter chaque délai**
  Comptez 30 jours pour un réexamen de la décision, 15 jours pour un réexamen de la liste, et préparez-vous à 7 jours pour réclamer et 10 jours pour une contre-évaluation une fois le rapport d’évaluation approuvé.
- [ ] **Vérifier la liste**
  Vérifiez que la société, sa parcelle (par UPI) et chaque bâtiment et aménagement figurent correctement sur la liste affichée des titulaires de droits et des biens.
- [ ] **Réunir les preuves**
  Rassemblez le titre foncier, les permis de construire, le permis d’occupation, les factures des aménagements et les documents sociaux, dont l’article 26 fait une condition du paiement.
- [ ] **Arrêter les nouveaux travaux de long terme**
  Les travaux commencés après la publication ne sont pas indemnisés (article 17) ; n’achevez que ce qui protège les biens existants.
- [ ] **Assister à l’évaluation**
  Envoyez un représentant habilité au mesurage et à l’inventaire, et veillez à ce que le procès-verbal mentionne les présents et les biens recensés (article 25).
- [ ] **Mandater tôt votre propre évaluateur**
  Engagez un évaluateur reconnu par l’IRPV avant la publication du rapport, afin que la contre-évaluation puisse être remise dans les 10 jours.
- [ ] **Associer votre prêteur et vos locataires**
  Informez tout créancier hypothécaire, dont le compte recevra le paiement (article 38), et tout locataire, dont les aménagements et le déménagement devraient déjà être prévus par le bail.
- [ ] **Surveiller les 120 jours**
  Si le paiement n’intervient pas dans les 120 jours de l’approbation, l’expropriation est nulle sauf si vous acceptez de poursuivre ; tout accord de poursuite devrait garantir d’abord le paiement des 5 % (article 37).

EXEMPLE CHIFFRÉ

Un entrepôt sur le tracé d'un élargissement de route

Une filiale rwandaise d'un groupe logistique sud-africain détient un bail emphytéotique enregistré sur une parcelle de 5 000 m² à Kigali comportant un entrepôt, hypothéqué au profit d'une banque rwandaise. Un élargissement de route est approuvé par le conseil de la Ville de Kigali. Toutes les valeurs sont données à titre d'illustration.

Évaluation de l'expropriant	Terrain : 5 000 m² × 60 000 RWF = 300 000 000 RWF ; entrepôt et cour : 450 000 000 RWF ; total des biens : 750 000 000 RWF.
Indemnité de dérangement	5 % × 750 000 000 RWF = 37 500 000 RWF (article 28) ; offre de 787 500 000 RWF.
Réclamation	La société réclame par écrit le 5e jour et remet le 14e jour (dans les 10 jours de sa demande) une contre-évaluation d'un évaluateur reconnu par l'IRPV de 900 000 000 RWF pour les biens : avec les 5 %, 945 000 000 RWF.
Décision de l'expropriant	Rejet dans les 5 jours ouvrables ; procès-verbal de désaccord signé ; la société saisit le tribunal dans les 15 jours.
Paiement dans l'intervalle	787 500 000 RWF sont versés dans les 120 jours de l'approbation sur le compte désigné par la banque créancière hypothécaire (article 38), qui les impute sur le prêt.
Si le paiement avait été tardif	Les parties conviennent de poursuivre : la Ville paie d'abord 5 % × 787 500 000 RWF = 39 375 000 RWF, et la prolongation ne peut excéder un an.
Déménagement	La société dispose de 120 jours au plus après le paiement pour partir ; le bail consenti à son locataire prévoit la résiliation et une part de l'indemnité relative aux aménagements.

L'action en justice porte sur la différence de 157 500 000 RWF entre 945 000 000 RWF et 787 500 000 RWF.

Si la société n'avait pas respecté les délais de 7 et 10 jours, l'évaluation de l'expropriant aurait été maintenue.

Les questions des investisseurs

Le gouvernement rwandais peut-il exproprier la terre d'un investisseur étranger ?

Oui, mais seulement pour cause d'utilité publique, par un organe compétent et après une juste indemnité. L'article 10 du Code des investissements déclare la propriété privée inviolable et n'admet l'expropriation que moyennant une juste indemnité conforme à la loi, et la loi n° 32/2015 fixe la procédure, l'évaluation à la valeur marchande, le versement de 5 % au titre du dérangement et le délai de paiement de 120 jours.

Comment l’indemnité d’expropriation est-elle calculée au Rwanda ?

Des évaluateurs agréés par l’Institut des évaluateurs immobiliers évaluent la terre et les biens qui s’y trouvent selon leur taille, leur nature, leur emplacement et les prix du marché en vigueur, en prenant la liste annuelle des valeurs comme référence, et ajoutent une indemnité de dérangement de 5 % de la valeur totale des biens expropriés (articles 22, 23 et 28 de la loi n° 32/2015).

Comment contester une évaluation d’expropriation au Rwanda ?

Réclamez par écrit dans les 7 jours de l’approbation du rapport d’évaluation et obtenez à vos frais une contre-évaluation d’un évaluateur reconnu par l’IRPV dans les 10 jours. L’expropriant statue dans les 5 jours ouvrables ; en cas de refus, vous pouvez saisir le tribunal dans les 15 jours de la signature du procès-verbal de désaccord, et son montant est payé dans l’intervalle (articles 33 et 34).

Que se passe-t-il si l’indemnité d’expropriation n’est pas payée à temps ?

L’indemnité doit être payée dans les 120 jours de l’approbation. À défaut, l’expropriation devient nulle et de nul effet, sauf accord contraire des parties ; un accord de poursuite exige que l’expropriant paie d’abord 5 % supplémentaires de l’indemnité, et la prolongation ne peut excéder un an (articles 36 et 37 de la loi n° 32/2015).

Ma terre peut-elle être prise parce qu’elle n’est pas aménagée ?

Pas par expropriation, mais le contrat foncier peut être résilié en vertu de l’arrêté ministériel n° 002/MoE/24 lorsqu’un terrain urbain viabilisé et constructible n’a pas été exploité conformément au schéma directeur pendant cinq années consécutives. Le conservateur en chef donne un préavis de 90 jours, le propriétaire peut vendre pendant ce délai et, à la résiliation, la valeur de la terre est versée, déduction faite du coût des travaux.

Qui reçoit l’indemnité si la terre est hypothéquée ?

Lorsque le bien garantit un prêt d’une banque ou d’un établissement financier, l’article 38 de la loi n° 32/2015 exige que l’indemnité soit versée sur le compte désigné par le prêteur. Le prêteur l’impute donc d’abord sur la dette, et l’emprunteur devrait associer la banque dès le début de l’évaluation.

PERSPECTIVES 2027

- Aucun projet de loi modifiant la loi n° 32/2015 n'avait été trouvé au 10 octobre 2026 ; les investisseurs devraient en guetter un au Journal officiel, car la loi a désormais plus de dix ans et la loi foncière de 2021 et l'arrêté de 2024 ont modifié le cadre qui l'entoure.
- L'application de l'arrêté ministériel n° 002/MoE/24 aux parcelles viabilisées inexploitées, au moment où Kigali applique ses hausses de l'impôt foncier de 2025 et l'objectif de densification de la politique nationale d'urbanisation ; les propriétaires de parcelles non aménagées à Kigali devraient s'attendre à recevoir de plus en plus de lettres au titre de l'article 19.
- La liste annuelle de l'IRPV des valeurs foncières et des prix des biens publiée au Journal officiel en vertu de l'article 22, qui fixe le point de référence de toute évaluation de l'année.
- D'autres arrêtés ministériels approuvant des expropriations couvrant plusieurs districts pour des projets d'eau, d'énergie et de transport, à la suite de l'arrêté d'octobre 2025 sur l'adduction d'eau de Gicumbi à Nyagatare.

Les termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Expropriation in the public interest	*kwimura abantu ku mpamvu z'inyungu rusange*	*expropriation pour cause d'utilité publique*	La prise de terres et de biens par le Gouvernement pour une finalité d'utilité publique énumérée, moyennant une juste et préalable indemnité (loi n° 32/2015).
Fair compensation	*ingurane ikwiye*	*juste indemnisation*	Le paiement à la valeur marchande majorée de 5 % au titre du dérangement, effectué avant le déménagement (articles 28 et 35 de la loi n° 32/2015).
Land valuation	*igenagaciro ry'ubutaka*	*évaluation foncière*	L'évaluation par des évaluateurs agréés en vertu des lois foncières et relatives à l'évaluation, qui sert de base à l'indemnité.
Land use and development master plan	*igishushanyo mbonera cy'imikoreshereze n'imitunganyirize by'ubutaka*	*schéma directeur d'utilisation et d'aménagement des terres*	Le schéma obligatoire dont la mise en œuvre est elle-même une activité d'utilité publique (article 5(21) de la loi n° 32/2015).
Temporary requisition	—	*réquisition temporaire*	La prise en main de terres agricoles ou forestières inexploitées de 5 hectares ou plus pour 3 ou 10 ans en vertu de l'arrêté ministériel n° 002/MoE/24.

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Termination of land ownership contract	—	*résiliation du contrat de propriété foncière*	La fin du contrat foncier d'un titulaire après un préavis de 90 jours pour manquement ou inexploitation (article 49 de la loi foncière ; articles 18 à 22 de l'arrêté de 2024).
Registrar of land titles	*umubitsi w'inyandikompamo z'ubutaka*	*conservateur des titres fonciers*	L'officier qui tient le registre foncier ; le conservateur en chef notifie et prononce la résiliation.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU RWANDAIS

La procédure d'expropriation, la base d'évaluation et les délais sont les mêmes pour tout propriétaire : une société à capitaux étrangers, un investisseur de la Communauté d'Afrique de l'Est (CAE) ou du COMESA et un ménage rwandais sont évalués aux prix du marché majorés de 5 % et payés dans les 120 jours. Deux différences jouent en faveur de l'investisseur étranger sur le papier : la garantie de l'article 10 du Code des investissements s'adresse aux investisseurs, et un investisseur étranger qui remplit les conditions peut avoir accès à des recours fondés sur les traités d'investissement dont un propriétaire rwandais ne dispose pas. Une différence joue en sens inverse en pratique : les délais de 7 jours pour réclamer et de 10 jours pour la contre-évaluation sont courts pour une société dont les décideurs se trouvent à l'étranger ; un investisseur étranger a donc besoin d'un représentant local habilité à agir.

POINTS DE VIGILANCE

- Laisser passer le délai de 7 jours pour réclamer ou celui de 10 jours pour la contre-évaluation, après quoi le montant de l'expropriant est maintenu.
- Entreprendre de nouveaux travaux de long terme après la publication de la décision : l'article 17 refuse leur indemnisation.
- Des mutations non enregistrées, des bâtiments sans permis et des factures manquantes : l'article 26 fait de la preuve documentaire la condition du paiement, et les travaux illicites ne donnent droit à rien.
- Des parcelles viabilisées à Kigali laissées non aménagées pendant cinq ans, qui peuvent perdre leur contrat foncier en vertu de l'arrêté de 2024, indépendamment de toute expropriation.
- Supposer que le Code des investissements interdit l'expropriation des biens des investisseurs : il la permet moyennant une juste indemnité.
- Des baux muets sur l'expropriation, qui laissent sans répartition les coûts d'aménagement et de déménagement du locataire.

SOURCES OFFICIELLES

- Autorité nationale foncière : loi n° 32/2015 du 11/06/2015 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, Journal officiel n° 35 du 31/08/2015 — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Expropriation_Law_Official_Gazette_of_31.08.2015.pdf
- Rwanda Development Board : loi n° 006/2021 du 05/02/2021 relative à la promotion et à la facilitation des investissements, article 10 — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2021/04/new-investment-law-2021.pdf
- Ministère de la Justice : Journal officiel n° spécial du 11/07/2024, arrêté ministériel n° 002/MoE/24 du 10/07/2024 relatif à la réquisition temporaire des terres et à la résiliation du contrat de propriété foncière — https://www.minijust.gov.rw/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=101999&token=330403a7d062a9cbc185a02d5d74c6fc8f3ceccd
- Journal officiel n° spécial du 10/06/2021 : loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres, articles 41, 43, 47, 49 et 70 (copie hébergée par la REMA) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf

Hypothèques, sûretés et activité immobilière : la loi n° 10/2009 relative aux hypothèques telle que modifiée en 2010, l'inscription sur l'eMRS, les conjoints et le rang, la réalisation par mise sous administration et vente aux enchères, l'insolvabilité, les prêteurs étrangers et les prêts en devises, et les règles applicables aux promoteurs, aux courtiers et aux fonds de placement immobilier

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste d'affaires fort de plus de 30 ans d'expérience internationale · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- En vertu de la loi n° 10/2009 du 14/05/2009 relative aux hypothèques (Journal officiel n° spécial du 15/05/2009), tout propriétaire d'un bien immeuble, y compris le titulaire d'un bail ou d'un sous-bail, peut l'hypothéquer pour une dette existante ou future (articles 2 et 3), une hypothèque est valable dès son inscription au registre tenu par le registraire général du Rwanda Development Board (article 4), et les hypothèques prennent rang selon l'ordre de leur inscription (article 8).
- Les hypothèques sont inscrites en ligne sur le système électronique d'enregistrement des hypothèques (eMRS) du RDB par le prêteur, avec l'accord écrit de l'emprunteur, du propriétaire et des conjoints ; selon le guide du RDB, l'inscription prend jusqu'à 24 heures, coûte 20 000 RWF (10 000 RWF pour une modification ou une cession) et inscrit une opposition au dossier foncier.
- L'article 2 de la loi n° 13/2010 du 07/05/2010 impose au prêteur, en cas de défaillance, de notifier par écrit au constituant le recours qu'il a choisi, avec copie au registraire général, 30 jours ouvrables avant d'agir ; le registraire général désigne un administrateur (article 16 de la loi n° 10/2009) dont la rémunération ne peut excéder 5 % des encaissements (article 17), et le bien est vendu au prix du marché aux enchères (article 19 tel que remplacé).
- L'article 12 de la loi n° 075/2021 du 06/12/2021 relative à l'insolvabilité ne suspend pas les créances garanties à l'ouverture d'une procédure d'insolvabilité, sauf si le débiteur présente une demande accompagnée d'un plan de réorganisation, auquel cas la suspension ne peut excéder six mois.
- La directive n° 46/2026 du 08/04/2026 relative aux prêts en devises exige que l'emprunteur en devises d'un prêteur rwandais perçoive des devises ou soit autorisé à effectuer des opérations en devises, avec des flux de trésorerie en devises d'au moins 120 % du service annuel de la dette, et que les garanties fournies par des non-résidents atteignent au moins 120 % du prêt.
- Les agents immobiliers sont des personnes assujetties à l'obligation de déclaration en vertu de l'article 8 de la loi n° 001/2025 du 22/01/2025, la vigilance à l'égard de la clientèle est exigée envers l'acheteur comme le vendeur dans toute opération immobilière en vertu du règlement n° 002/FIC/2026 du 22/06/2026, et les fonds de placement immobilier sont régis par les lignes directrices n° 21 du 05/07/2016 de la Capital Market Authority (capital minimal de 1 milliard RWF et au moins sept investisseurs).

Le cadre juridique des sûretés immobilières

Les sûretés sur les terrains et les bâtiments au Rwanda reposent sur la **loi n° 10/2009 du 14/05/2009 relative aux hypothèques**, publiée au Journal officiel n° spécial du 15/05/2009, telle que modifiée et complétée par la **loi n° 13/2010 du 07/05/2010** (Journal officiel n° spécial du 14/05/2010), qui a réécrit les dispositions relatives à la défaillance et à la vente et abrogé le plafond de 30 % applicable aux hypothèques sur le seul bien de subsistance d'une famille. Les instructions du registraire général du 12/05/2020 relatives à la gestion, à la location, à la vente aux enchères et à l'acquisition des biens hypothéqués, modifiées le 02/07/2021, régissent les modalités de la réalisation. Ce guide n'a trouvé aucune loi ultérieure remplaçant ce cadre ; la loi de 2009 reste la base sur laquelle les banques prêtent.

Le champ d'application est large. L'article 2 définit un droit foncier comme tout droit sur un bien immeuble, y compris la propriété, le bail et le sous-bail : un **bail emphytéotique**, le régime détenu par la plupart des investisseurs, peut donc être hypothéqué, et l'article 21 de la loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres (la loi foncière) range l'hypothèque parmi les modes de transfert des droits fonciers.

Deux types de terres de l'État font l'objet d'un traitement particulier. Un investisseur stratégique titulaire d'un bail de terres de l'État en vertu de l'article 12 de la loi foncière ne peut vendre la terre, mais peut hypothéquer la terre et les activités qui s'y trouvent conformément à sa convention avec l'État, et un créancier ou un acquéreur sur réalisation doit maintenir la terre dans l'usage d'investissement prévu pour le reste de la durée. Un concessionnaire stratégique en vertu de l'article 11 ne peut pas du tout hypothéquer la terre, mais seulement ses droits de concession sur les biens qui s'y trouvent. Les sûretés sur les biens meubles, comme les équipements et les créances, sont régies par la loi n° 34/2013 du 24/05/2013 relative aux sûretés mobilières (Journal officiel n° 21 du 27/05/2013), qui a abrogé la loi n° 11/2009 relative aux sûretés mobilières, et inscrites auprès du même Office du registraire général ; le barème du RDB pour ce registre est de 20 000 RWF pour l'inscription, 10 000 RWF pour une modification ou une cession et 1 000 RWF pour la radiation d'une sûreté.

Constituer et inscrire une hypothèque

L'inscription est l'étape qui fait exister l'hypothèque. L'article 4 dispose qu'une hypothèque est valable dès son inscription au registre des hypothèques de l'Office du registraire général, et que le registraire général des sociétés est aussi le registraire général des hypothèques. En pratique, l'inscription se fait en ligne sur le **système électronique d'enregistrement des hypothèques (eMRS)** du RDB, par le prêteur, avec l'accord écrit de l'emprunteur, du propriétaire s'il est différent, et de leurs conjoints. Le guide du RDB sur la loi décrit quatre étapes : rechercher le bien sur l'eMRS par son identifiant unique de parcelle (UPI) ; soumettre l'extrait d'hypothèque, un rapport d'évaluation d'un évaluateur agréé, le contrat d'hypothèque et le bordereau de paiement des frais ; recevoir le certificat d'inscription par courriel ; le système d'information de l'administration foncière (LAIS) inscrit alors automatiquement une opposition sur la terre. Selon ce guide, l'inscription prend jusqu'à 24 heures et les frais sont de 20 000 RWF pour une nouvelle inscription et de 10 000 RWF pour une modification ou une cession ; un emprunteur société y ajoute une résolution notariée du conseil d'administration autorisant le prêt.

L'inscription a des conséquences pour le propriétaire. En vertu de l'article 7, aucune des parties ne peut exercer d'autres droits sur le bien grevé pendant la durée fixée au contrat d'hypothèque, et le guide du RDB indique qu'une fois l'inscription faite, le propriétaire ne peut céder, vendre, donner à bail ou faire donation du bien sans l'accord préalable du prêteur. Le constituant doit informer le prêteur de tout changement affectant le bien et le registraire général de toute modification de l'hypothèque (article 13), le prêteur ne peut modifier le taux d'intérêt que moyennant préavis et dans les limites du contrat (article 10), une hypothèque peut être transférée à un nouvel emprunteur à la demande écrite du constituant avec l'accord du prêteur et notification au registraire général (article 12), et des mainlevées partielles sont possibles lorsqu'une part suffisante de la dette a été remboursée (article 9). Après remboursement intégral, le prêteur dépose la renonciation en ligne, l'hypothèque est radiée et l'opposition est levée (articles 11 et 23).

Les conjoints, le rang et les hypothèques de second rang

Les règles rwandaises sur les biens matrimoniaux touchent chaque montage de sûretés. L'article 5 dispose que l'hypothèque d'un **logement familial** n'est valable que si les documents sont signés par le constituant et le conjoint qui y vit, ou s'il existe une preuve de leur accord, et rend le prêteur responsable de vérifier si le constituant a un conjoint. L'article 22 de la loi foncière exige par ailleurs que

les deux époux cotitulaires d'une terre approuvent toute mutation, même si l'un n'est pas inscrit sur le titre. Un prêteur qui prend une sûreté auprès d'une personne physique ou d'une société familiale devrait donc obtenir systématiquement le consentement du conjoint ; une signature manquante peut rendre l'hypothèque inopposable.

Les hypothèques prennent rang selon l'ordre de leur inscription (article 8), et un propriétaire peut consentir des hypothèques de second rang et de rangs ultérieurs (article 3). Le guide du RDB ajoute deux points de pratique : les prêteurs peuvent convenir d'un rang égal par un accord pari passu, et un prêteur ultérieur devrait d'abord obtenir le consentement du prêteur de premier rang avant de prêter sur le même bien. Comme la recherche sur l'eMRS se fait par UPI et que l'opposition dans le LAIS est automatique, l'audit préalable d'un prêteur devrait associer une recherche sur l'eMRS à la recherche sur le titre foncier décrite dans L'enregistrement foncier, les titres et l'audit préalable.

La réalisation : mise en demeure, administrateur et vente aux enchères

La réalisation est extrajudiciaire et passe par le registraire général. Tel que remplacé par l'article 2 de la loi n° 13/2010, l'article 14 exige que le contrat d'hypothèque contienne des clauses donnant au prêteur le pouvoir de gérer, de louer, de vendre ou de reprendre le bien en cas de défaillance et précisant le moment, le lieu et les conditions de la vente ainsi que la procédure. En cas de défaillance, le prêteur notifie par écrit au constituant le recours qu'il a choisi, avec copie au registraire général, et la notification est faite **30 jours ouvrables** avant toute action, à compter du jour où le registraire général reçoit sa copie. La notification indique le montant restant dû et la manière dont le prêteur procédera (article 15).

Le prêteur peut ensuite demander au registraire général de désigner un **administrateur**, nommé par écrit avec notification aux deux parties (article 16). La rémunération de l'administrateur est convenue mais ne peut excéder 5 % des sommes encaissées (article 17) ; l'administrateur perçoit les revenus du bien, paie les frais de sa gestion et impute le solde sur le prêt (article 18). La vente est conduite par l'administrateur au prix du marché, déterminé par les conditions du marché en vigueur, selon les procédures d'enchères (article 19 tel que remplacé), et doit faire l'objet d'une publicité (article 20). L'acquéreur prend le bien en pleine propriété des droits et libre de l'hypothèque (article 20), et le prêteur a la préférence si son offre égale la meilleure autre offre (article 21). Le constituant peut rembourser la dette à tout moment avant que le prêteur et un acquéreur ne conviennent de la vente (article 23) ; le guide du RDB indique que l'emprunteur ne peut lui-même enchérir. Un constituant qui conteste le prix ou le contrat peut saisir le tribunal (articles 19 et 24).

Le produit est affecté dans un ordre fixe (article 22) : d'abord les intérêts, loyers, impôts, charges ou autres sommes dus sur le bien ; puis les frais de la vente et la rémunération de l'administrateur ; puis le premier prêt garanti ; puis les hypothèques ultérieures dans l'ordre de leur rang ; et tout solde revient au propriétaire. Les arriérés d'impôt foncier sont donc prélevés sur le prix avant que le prêteur ne soit payé, raison de plus pour vérifier la situation fiscale dès le départ.

Insolvabilité et expropriation

La **loi n° 075/2021 du 06/12/2021 relative à l'insolvabilité** (Journal officiel n° spécial du 30/12/2021) protège en principe les prêteurs garantis. L'article 12 dispose que les droits des créanciers garantis et des titulaires d'un droit de rétention ne sont pas suspendus par l'ouverture de la procédure d'insolvabilité. Lorsque le débiteur manifeste dans sa demande l'intention de présenter un plan de réorganisation, toutes les créances, y compris garanties, sont suspendues à compter de la demande ; le plan doit être présenté dans les trois mois et la suspension ne peut excéder six mois, après quoi, si le tribunal n'a pas statué, le créancier garanti peut réaliser sa sûreté. L'article 88 permet à un créancier garanti de demander au tribunal la levée de la suspension lorsque, par exemple, le bien grevé risque de perdre de la valeur ou de se détériorer sans que le créancier soit indemnisé. Le rang des créances et la procédure de réorganisation figurent dans Insolvabilité et restructuration.

Si une terre hypothéquée est expropriée, l'article 38 de la loi n° 32/2015 du 11/06/2015 exige que l'indemnité soit versée sur le compte désigné par la banque ou l'établissement financier titulaire de la sûreté, de sorte que la position du prêteur est préservée (Expropriation et indemnisation).

Les prêteurs étrangers et les prêts en devises

Aucune interdiction légale empêchant un prêteur étranger de prendre une hypothèque au Rwanda n'a été trouvée, et un emprunteur résident peut librement contracter des prêts en devises auprès de banques non résidentes, d'institutions financières internationales et d'autres non-résidents en vertu de l'article 26 du règlement n° 42/2022 du 13/04/2022 régissant les opérations de change ; les banques enregistrent les remboursements aux fins des déclarations. L'inscription sur l'eMRS étant faite par le prêteur, un prêteur offshore a besoin d'un mandataire local capable de déposer, et le contrat d'hypothèque doit contenir les clauses de réalisation de l'article 14.

Les prêteurs rwandais sont soumis à des règles plus strictes. La **directive n° 46/2026 du 08/04/2026 relative aux prêts en devises** de la Banque nationale du Rwanda (BNR) n'autorise un prêt en devises qu'à un emprunteur qui perçoit des devises ou est autorisé à effectuer des opérations en devises, exige que ses flux de trésorerie en devises atteignent au moins 120 % du service annuel de la dette et que le remboursement se fasse dans la devise du prêt, et exige des garanties fournies par des non-résidents d'au moins 120 % du prêt, ou 100 % lorsqu'il s'agit d'espèces ou d'une garantie dans la même devise ; les prêts bancaires dépassant 20 % des fonds propres de base requièrent une non-objection de la BNR, donnée dans les 10 jours ouvrables. Un promoteur immobilier qui perçoit ses loyers en francs rwandais ne remplira généralement pas les conditions, sauf s'il détient une autorisation ; une société immobilière dont le certificat d'investissement du RDB approuve les opérations en devises est réputée autorisée en vertu de la directive n° 4230/2025-00042 du 17/09/2025. Les intérêts versés à l'étranger supportent en général une retenue à la source de 15 %, avec des exceptions pour les institutions de financement du développement exonérées (Les prêts étrangers et l'emprunt extérieur).

Les promoteurs : autorisation, incitations et fiscalité

L'article 30 de la loi n° 10/2012 du 02/05/2012 régissant l'urbanisme et la construction au Rwanda soumet les opérations de promotion immobilière à une autorisation aux conditions fixées par arrêté du Premier ministre ; l'arrêté du Premier ministre n° 114/03 du 19/06/2015 déterminant les conditions

d'autorisation des opérations de promotion immobilière est cité comme en vigueur par le ministère des Infrastructures, bien que ce guide n'en ait pas vérifié le texte. En vertu de la loi n° 006/2021 du 05/02/2021 relative à la promotion et à la facilitation des investissements, le logement abordable est un secteur prioritaire et les investisseurs enregistrés qui le développent et remplissent les conditions paient l'impôt sur les sociétés au taux de 15 % ; le financement hypothécaire figure parmi les services financiers éligibles au même taux ; et l'amortissement accéléré de 50 % la première année pour les projets de construction exige un investissement d'au moins 1 800 000 USD.

À la sortie, l'exonération d'impôt sur les plus-values d'un investisseur enregistré ne s'étend pas aux revenus de la vente de biens immeubles commerciaux, et le district perçoit l'impôt sur la vente d'un bien immeuble au taux de 2 % de la valeur de vente pour un vendeur de bien commercial immatriculé à l'impôt sur le revenu, ou de 2,5 % lorsque le vendeur n'est pas immatriculé, sur la valeur excédant 5 000 000 RWF (article 17 de la loi n° 048/2023 du 05/09/2023). La mutation et l'enregistrement du titre eux-mêmes sont gratuits. Le détail figure dans Fiscalité foncière et immobilière et frais de mutation et Les incitations à l'investissement.

Courtiers, gestionnaires immobiliers et lutte contre le blanchiment

Le courtage immobilier n'était pas réglementé au 10 octobre 2026. En juillet 2026, l'Autorité nationale foncière (NLA), avec l'association des courtiers immobiliers (RWAREB) et la Rwanda Housing Authority, a mené une consultation sur des projets de **règlements sur le courtage immobilier et la gestion immobilière** qui introduiraient une certification et un agrément, des sanctions contre les opérateurs non agréés et des numéros de référence pour les biens mis en vente, avec un objectif de septembre 2026 ; ils n'avaient pas été repérés au Journal officiel. Le 28 septembre 2026, la presse a rapporté que le gouvernement s'apprêtait à créer un ordre professionnel des professionnels de l'immobilier.

Les règles de lutte contre le blanchiment s'appliquent déjà. Les agents immobiliers sont des personnes assujetties à l'obligation de déclaration en vertu de l'article 8 de la **loi n° 001/2025 du 22/01/2025** relative à la prévention et à la répression du blanchiment de capitaux, du financement du terrorisme et du financement de la prolifération des armes de destruction massive, et l'article 15 du règlement n° 002/FIC/2026 du 22/06/2026 du Centre de renseignement financier (FIC) exige une vigilance à l'égard de la clientèle pour toutes les opérations immobilières, visant l'acheteur comme le vendeur. Les opérations suspectes doivent être déclarées au FIC dans les 24 heures, et les dossiers conservés pendant 10 ans. Un acquéreur étranger devrait s'attendre à ce que les agents, les notaires et les banques lui demandent l'origine des fonds et les bénéficiaires effectifs d'un acquéreur personne morale (Lutte contre le blanchiment et conformité aux sanctions).

Les fonds de placement immobilier et les fonds d'investissement

L'investissement immobilier collectif est réglementé par la Capital Market Authority (CMA). Ses **lignes directrices n° 21 du 05/07/2016** régissant les fonds de placement immobilier de développement (D-REIT), publiées au Journal officiel no 34 bis du 22/08/2016, permettent de proposer des REIT de développement aux seuls investisseurs professionnels, avec une souscription minimale de 50 millions RWF, un capital d'au moins 1 milliard RWF, au moins sept investisseurs et un flottant de 25 % ; au moins 30 % des actifs doivent être en cours de développement dans l'année, l'endettement est plafonné à 60 % des actifs (75 % pendant six mois avec autorisation), et les biens détenus à bail doivent avoir une

durée restante d'au moins 25 ans. Les organismes de placement collectif en général sont régis par la loi n° 062/2021 du 14/10/2021. Ce guide n'a pas vérifié l'existence de règles distinctes pour les REIT de revenu ni le régime fiscal des REIT ; les structures de fonds et les incitations du Centre financier international de Kigali (KIFC) sont examinées dans Marchés de capitaux, financement de projets et fonds du KIFC.

Les sûretés sur l'immobilier rwandais : les chiffres

Élément	Règle	Source
Ce qui peut être hypothéqué	Tout droit sur un bien immeuble, y compris la propriété, le bail et le sous-bail	Loi n° 10/2009, art. 2-3
Validité	Dès l'inscription au registre des hypothèques du registraire général	Loi n° 10/2009, art. 4
Enregistrement	En ligne sur l'eMRS par le prêteur ; jusqu'à 24 heures ; 20 000 RWF pour une nouvelle inscription, 10 000 RWF pour une modification ou une cession	Guide du RDB sur les hypothèques
Logement familial	Signé par le constituant et le conjoint qui y réside, ou preuve de leur accord	Loi n° 10/2009, art. 5
Rang	Ordre d'inscription	Loi n° 10/2009, art. 8
Mise en demeure	30 jours ouvrables à compter de la réception de la copie par le registraire général	Loi n° 13/2010, art. 2 (nouvel art. 14)
Rémunération de l'administrateur	Convenue, au maximum 5 % des sommes encaissées	Loi n° 10/2009, art. 17
Vente	Prix du marché, aux enchères, avec publicité	Loi n° 10/2009, art. 19-20 tels que modifiés
Ordre des paiements	Impôts et charges ; frais et administrateur ; premier prêt ; hypothèques ultérieures ; solde au propriétaire	Loi n° 10/2009, art. 22
Suspension en cas d'insolvabilité	Aucune pour les créances garanties, sauf demande de réorganisation : plan dans les 3 mois, suspension de 6 mois au plus	Loi n° 075/2021, art. 12
Prêts en devises consentis par des prêteurs rwandais	Flux en devises d'au moins 120 % du service de la dette ; garanties de non-résidents d'au moins 120 %	Directive n° 46/2026
Frais du registre des sûretés mobilières	20 000 RWF pour l'inscription ; 10 000 RWF pour une modification ou une cession ; 1 000 RWF pour la radiation	Barème du RDB ; loi n° 34/2013

Prendre et réaliser une hypothèque sur un bien rwandais

1. **Recherche**

   Recherchez le bien par UPI sur l'eMRS pour les hypothèques existantes et au registre foncier pour le titre, les oppositions et la durée restante du bail ; vérifiez la situation de l'impôt foncier et immobilier.

2. **Consentements**

   Identifiez le propriétaire, les éventuels cotitulaires et conjoints (article 5 de la loi n° 10/2009 ; article 22 de la loi foncière), tout prêteur de premier rang et, pour des terres de l'État louées pour un investissement stratégique, les conditions de la convention de l'investisseur avec l'État.

3. **Documenter**

   Signez un contrat d'hypothèque contenant les clauses de l'article 14 sur la gestion, la location, la vente et la reprise et sur le moment, le lieu et les conditions de la vente ; obtenez une évaluation agréée et, pour une société, une résolution notariée du conseil d'administration.

4. **Inscrire**

   Déposez sur l'eMRS l'extrait notarié, l'évaluation, le contrat et les frais ; le certificat est délivré par courriel et le LAIS inscrit une opposition. Non inscrite, l'hypothèque n'est pas valable.

5. **Mise en demeure**

   En cas de défaillance, notifiez par écrit le recours choisi avec copie au registraire général, et attendez 30 jours ouvrables à compter de la réception par le registraire général.

6. **Administrateur et vente aux enchères**

   Demandez au registraire général de désigner un administrateur ; celui-ci fait la publicité et vend aux enchères au prix du marché conformément aux instructions du registraire général.

7. **Répartir et donner mainlevée**

   Affectez le produit dans l'ordre de l'article 22, restituez tout solde au propriétaire et radiez l'hypothèque afin que l'acquéreur reçoive un titre libre.

EXEMPLE CHIFFRÉ

Réaliser un prêt de promotion sur un immeuble de bureaux à Kigali

Une banque rwandaise a prêté 2 000 000 000 RWF à un promoteur, garantis par une hypothèque de premier rang sur le bail emphytéotique du promoteur portant sur une parcelle de Kigali et sur l'immeuble de bureaux qui s'y trouve ; un second prêteur détient une hypothèque de second rang pour 200 000 000 RWF. Le promoteur fait défaut. Tous les chiffres sont donnés à titre d'illustration.

Avis	La banque notifie son choix de la vente, avec copie au registraire général, qui la reçoit le 2 mars ; la banque peut agir après 30 jours ouvrables.

Administrateur	Le registraire général désigne un administrateur ; la rémunération convenue est le maximum de 5 % des sommes encaissées.
Vente aux enchères	Le bien fait l'objet d'une publicité et est vendu aux enchères pour 2 600 000 000 RWF ; le promoteur n'a pas remboursé la dette avant que la vente ne soit convenue.
1. Impôts et charges	Arriérés d'impôt foncier de 30 000 000 RWF.
2. Frais et administrateur	Frais de la vente aux enchères : 20 000 000 RWF ; administrateur : 5 % × 2 600 000 000 RWF = 130 000 000 RWF.
3. Hypothèque de premier rang	Principal et intérêts restant dus : 2 150 000 000 RWF.
4. Hypothèque de second rang	200 000 000 RWF, payés intégralement.
5. Solde au propriétaire	2 600 000 000 RWF - 30 000 000 - 150 000 000 - 2 150 000 000 - 200 000 000 = 70 000 000 RWF.

Si le prêt avait été consenti en dollars américains par une banque rwandaise, la directive n° 46/2026 aurait exigé que le promoteur perçoive des devises ou soit autorisé à effectuer des opérations en devises, avec des flux de trésorerie couvrant 120 % du service de la dette.

L'acquéreur reçoit le bail libre des deux hypothèques, mais sous réserve de la durée restante du bail et de toute condition d'usage qui y est attachée.

Les questions des investisseurs

Où une hypothèque sur une terre est-elle inscrite au Rwanda ?

Auprès de l'Office du registraire général du Rwanda Development Board, en ligne par le système électronique d'enregistrement des hypothèques (eMRS). L'article 4 de la loi n° 10/2009 ne rend l'hypothèque valable qu'une fois inscrite à ce registre ; l'eMRS est relié au système d'information foncière, qui inscrit automatiquement une opposition sur le titre foncier.

Un bail peut-il être hypothéqué au Rwanda ?

Oui. La loi n° 10/2009 définit un droit foncier comme tout droit sur un bien immeuble, y compris la propriété, le bail et le sous-bail : un bail emphytéotique peut donc être hypothéqué. Un preneur stratégique de terres de l'État peut hypothéquer la terre, mais l'acquéreur doit en maintenir l'usage d'investissement, tandis qu'un concessionnaire ne peut hypothéquer que ses droits sur les biens situés sur la terre.

Comment une banque réalise-t-elle une hypothèque au Rwanda ?

De manière extrajudiciaire. Le prêteur notifie par écrit le recours choisi avec copie au registraire général et attend 30 jours ouvrables ; le registraire général désigne ensuite un administrateur, rémunéré au maximum 5 % des encaissements, qui vend le bien au prix du marché aux enchères publiques et paie les impôts, les frais et les prêteurs dans l'ordre fixé par l'article 22.

Le conjoint doit-il consentir à une hypothèque au Rwanda ?

Pour un logement familial, oui : l'article 5 de la loi n° 10/2009 ne rend l'hypothèque valable que si elle est signée par le constituant et le conjoint qui y vit, ou en cas de preuve de leur accord, et le prêteur doit vérifier l'existence d'un conjoint. Une terre détenue conjointement requiert aussi l'approbation des deux époux en vertu de l'article 22 de la loi foncière.

Une banque étrangère peut-elle prendre une sûreté sur un bien rwandais ?

Aucune interdiction légale n'a été trouvée, et les emprunteurs résidents peuvent librement emprunter en devises auprès de non-résidents. Le prêteur étranger doit inscrire l'hypothèque sur l'eMRS, généralement par l'intermédiaire d'un mandataire local, et inclure les clauses de réalisation exigées par l'article 14. Les prêts en devises des prêteurs rwandais sont limités par la directive n° 46/2026.

Les agents immobiliers sont-ils réglementés au Rwanda ?

Pas encore par un régime d'agrément : des projets de règlements sur le courtage et la gestion immobilière étaient en consultation en juillet 2026. Les agents sont cependant des personnes assujetties à l'obligation de déclaration en vertu de la loi de 2025 sur la lutte contre le blanchiment, et doivent exercer une vigilance à l'égard de l'acheteur comme du vendeur dans toute opération immobilière et déclarer les opérations suspectes dans les 24 heures.

PERSPECTIVES 2027

- L'adoption des règlements sur le courtage immobilier et la gestion immobilière soumis à consultation en juillet 2026, qui imposeraient la certification et l'agrément des courtiers et des gestionnaires immobiliers et attribueraient des numéros de référence aux biens mis en vente.
- La création d'un ordre professionnel des professionnels de l'immobilier, que le gouvernement préparait selon des informations du 28 septembre 2026.
- Le projet de loi sur les activités du marché des capitaux d'août 2025, qui remplacerait la loi n° 01/2011 régissant le marché des capitaux et pourrait modifier la manière dont les REIT et autres fonds immobiliers sont proposés.
- De nouveaux textes de la BNR pris en vertu de la loi n° 033/2026 du 24/07/2026, qui pourraient revoir les règles relatives aux prêts en devises et aux autorisations qui affectent le financement des promoteurs.

Les termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Kinyarwanda	Français	Signification
Mortgage	*ubugwate*	*hypothèque*	La sûreté sur un bien immeuble, valable dès son inscription au registre du registraire général (loi n° 10/2009).
Mortgagee	—	*créancier hypothécaire*	Le prêteur qui détient l'hypothèque et peut la réaliser en cas de défaillance.
Receiver	—	*administrateur d'hypothèque*	La personne que le registraire général désigne pour gérer et vendre le bien hypothéqué, rémunérée au maximum 5 % des encaissements (articles 16 à 19 de la loi n° 10/2009).
Registrar General	*Umwanditsi Mukuru*	*Registraire Général*	Le responsable du RDB qui tient le registre des sociétés et le registre des hypothèques.
Caveat	*itambamira*	*opposition*	Une mention au registre foncier qui bloque les opérations sans le consentement de son titulaire ; l'eMRS en déclenche une lors de l'inscription d'une hypothèque.
Secured creditor	*uberewemo umwenda ufite ingwate*	*créancier garanti*	Un créancier titulaire d'une sûreté, dont la créance n'est pas suspendue par l'insolvabilité, sauf pendant une demande de réorganisation (loi n° 075/2021).
Real estate development	—	*promotion immobilière*	L'aménagement de parcelles et la construction de bâtiments pour autrui, soumis à autorisation en vertu de l'article 30 de la loi n° 10/2012.
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	Le bail de longue durée consenti par l'État qui constitue la garantie habituelle des prêts immobiliers au Rwanda.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU RWANDAIS

La loi sur les hypothèques ne fait aucune distinction selon la nationalité : une société rwandaise à capitaux étrangers, un prêteur étranger et une banque rwandaise utilisent la même inscription sur l'eMRS, les mêmes règles de rang et la même procédure d'administration et de vente aux enchères. Les différences viennent d'ailleurs. La garantie d'un emprunteur étranger est presque toujours un bail emphytéotique, dont la durée restante et le renouvellement (une demande écrite au moins 90 jours avant l'expiration) limitent ce qu'une banque prêtera ; un Rwandais peut détenir la pleine propriété. Les prêts en devises des prêteurs rwandais sont limités par la directive n° 46/2026, qui exige des garanties de 120 % de la part des non-résidents, et un prêteur offshore a besoin d'un mandataire local pour inscrire et réaliser l'hypothèque. Un ressortissant de la Communauté d'Afrique de l'Est (CAE) ou du COMESA est un étranger au sens de la loi foncière, même si l'article 2 du Code des investissements ne le classe pas comme investisseur étranger : sa garantie est donc elle aussi un bail.

POINTS DE VIGILANCE

- Des hypothèques non inscrites : l'article 4 fait de l'inscription une condition de validité, et une sûreté non inscrite ne peut être réalisée.
- L'absence de consentement du conjoint sur un logement familial ou une terre détenue conjointement, qui peut faire échec à la sûreté.
- Des contrats d'hypothèque dépourvus des clauses de l'article 14 sur la gestion, la location, la vente et la reprise et sur les conditions de la vente, que la loi n° 13/2010 a rendues obligatoires.
- Compter le préavis de 30 jours en jours calendaires, ou à partir de la signification à l'emprunteur au lieu de la réception par le registraire général.
- Une sûreté sur une concession stratégique, où seuls les droits sur les biens situés sur la terre, et non la terre, peuvent être hypothéqués.
- Des prêts en dollars consentis par des prêteurs rwandais à des promoteurs percevant des revenus en francs, que la directive n° 46/2026 n'autorise pas sans autorisation.

SOURCES OFFICIELLES

- RwandaLII : loi n° 10/2009 du 14/05/2009 relative aux hypothèques et loi n° 13/2010 du 07/05/2010 la modifiant et la complétant — https://rwandalii.org/akn/rw/act/law/2009/10/eng@2009-05-15
- Rwanda Development Board : The Mortgage Law Simplified (inscription sur l'eMRS, frais et réalisation) — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2018/02/Booklet-Mortgage.pdf
- Rwanda Development Board, Office du registraire général : sûretés mobilières, barèmes des frais — https://org.rdb.rw/security-interests-in-movable-property/fee-tariffs/
- Banque nationale du Rwanda : directive n° 46/2026 du 08/04/2026 relative aux prêts en devises et règlements de change — https://www.bnr.rw
- Capital Market Authority : lignes directrices n° 21 du 05/07/2016 régissant le développement des fonds de placement immobilier — https://www.cma.rw/fileadmin/user_upload/Guidelines_governing_the_development_of_real_estate_investment_trust.pdf
- Journal officiel n° spécial du 10/06/2021 : loi n° 27/2021 du 10/06/2021 régissant les terres, articles 11, 12 et 21 (copie hébergée par la REMA) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf