ISSN 3079-4463, e ISSN 3079-4471 https://grece-tchad.com

STRATÉGIES LOCALES DE SÉCURISATION FONCIÈRE À SARH AU SUD DU TCHAD

Mita DJIMALDE[1], Ludovic Baïsserné PALOU[2] et Médard NDOUTORLENGAR[3]

[1]Université de N'Djamena (Tchad), Département de Géographie, mitadjimalde1@gmail.com
[2]Maître de Conférences, Département de Géographie, Université de Pala (Tchad)
[3]Professeur, Département de Géographie, Université de N'Djamena (Tchad)

Résumé

D'une superficie de 3 000 hectares, la ville de Sarh connait une augmentation exponentielle de sa population, source de compétition foncière. Ce présent article met l'accent sur les stratégies locales de sécurisation foncière développée par la population de Sarh comme alternative l'inaccessibilité de sécurisation foncière légale. La sécurisation foncière devient un enjeu majeur pour la stabilité et la cohésion social. La démarche méthodologique dudit travail s'est appesantie d'abord sur les recherches documentaire, l'observation directe, l'administration de questionnaire auprès de 250 chefs de ménages ainsi que les entretiens auprès des autorités administratives et traditionnelles pour bien cerné le sujet. Le résultat de ce travail montre la prédominance de sécurisation foncière traditionnelle par les usagers, 30 % des usagers sécurisent leurs lopins de terre par la plantation des arbres. Cette pratique se justifie par le coût élevé (25 %) et de longue procédure (32 %). Le titre foncier est détenu par une très petite frange de la population (1 %), le plan cadastral (35 %) et 29 % n'ont aucune pièce justificative de leurs. Il est important de revoir les procédures et les coûts d'immatriculation foncière pour permettre aux usagers de sécuriser normalement leurs terrains. La sensibilisation de la population s'avère très indispensable.

Mots-clés : *Sécurisation foncière, stratégies locales, système coutumier, accès à la terre, Sarh, Tchad.*

Local land tenure security strategies in Sarh, southern Chad

Abstract

Covering an area of 3,000 hectares, the city of Sarh is experiencing an exponential increase in its population, which is a source of land competition. This article focuses on the local land tenure security strategies developed by the population of Sarh as an alternative to the inaccessibility of legal land security. Land tenure security is becoming a major issue for stability and social cohesion. The methodological approach of this work first relied on documentary research, direct observation, the administration of a questionnaire to 250 heads of households, as well as interviews with administrative and traditional authorities to fully grasp the subject. The result of this work shows the predominance of traditional land tenure security among users, with 30% of users securing their plots of land by planting trees. This practice is justified by the high cost (25%) and the lengthy procedure

(32%) of the legal process. The land title is held by a very small fraction of the population (1%), the cadastral plan by 35%, and 29% have no supporting documentation for their land. It is important to review the procedures and costs of land registration to allow users to properly secure their land. Raising awareness among the population is proving to be essential.
Keywords : *Land tenure security, local strategies, customary system, access to land, Sarh, Chad*

Introduction

Conformément au rapport de développement urbain publié par l'Organisation des nations unies (ONU) le 10 juillet 2014, plus de la moitié de sept milliards des hommes vivant sur la planète terre, soit 54 %, résident en ville. D'ici 2050, ce taux sera plus élevé et atteindra 66 %. Cette croissance exponentielle de la population n'épargne pas les villes, cela peut varier d'un continent à un autre, d'un pays à un autre selon les cas. Aujourd'hui, le continent africain est marqué par un accroissement démographique sans précédent qui entraine sans doute le besoin d'accès à la propriété, son contrôle et sa gestion.

La terre est avant tout pour les africains le fondement d systèmes culturels, sociaux et économiques. La gestion efficace de ce bien précieux ainsi que de sa sécurisation contribue au développement durable d'un pays tout en réduisant la pauvreté et la prévention des conflits fonciers (E. Le Roy, 1998, p. 45, C. Toulmin, 2009, p. 12). Le Tchad, vaste pays d'Afrique centrale avec une superficie de 1 284 000 km² est marqué par une croissance rapide de sa population, ce qui fait que la question foncière dans cette ville se pose avec une acuité toute particulière (L. Cotula, 2007, P. 88).

Sarh, une des villes du sud du Tchad où les enjeux fonciers se multiplié du fait de l'augmentation de sa population qui entraine une pression foncière non négligeable (J. Naringué et al., 2025, p.150). L'urbanisation demeurée de cette ville entraîne une forte pression dans les zones périurbaines crée souvent les tensions entre les hommes. Ce présent article vise à analyser les différentes stratégies locales de sécurisation foncière développée par la population de la ville de Sarh. Dans cette ville, il existe deux approches adversaires de l'appropriation des sols, la fabrication de la propriété par le haut qualifié de formelle ou légale et de gestation de la propriété par le bas qualifiée d'informelle ou non formelle (J. Comby, 2013, p. 1). Ce travail vise également à comprendre en l'absence de cadre légal généralement inaccessible, comment la population de ladite ville sécurise leurs patrimoines fonciers ? Cette étude cherche à identifier les facteurs empêchant l'accès à la sécurisation foncière selon les textes de lois en vigueur au pays tout en décrivant les stratégies au niveau locale mise en place par la population.

1. Matériels et méthodes

1.1. Cadre géographique de l'étude

Autrefois connu sous le nom de Fort-Archambault, la ville de Sarh est située à l'extrême sud du Tchad. Elle est comprise entre 9°13' de latitude Nord et 18°23' de longitude Est. Cette ville s'étend sur une superficie de 3 000 hectares avec une population de 187 523 habitants (Mairie de Sarh, 2021) soit une densité de 62, 51 habitants par hectare entraîne une demande excessive de terrains d'habitation. Sarh jouit d'un climat tropical humide de type soudanien avec une pluviométrie comprise entre 800 à 1 200 mm par an voir même plus (M. Djimaldé, 2020, p. 21). Du point de vue de sa configuration urbaine, Sarh est située à environ 550 km de N'Djamena et 150 km de la République Centrafricaine (figure 1).

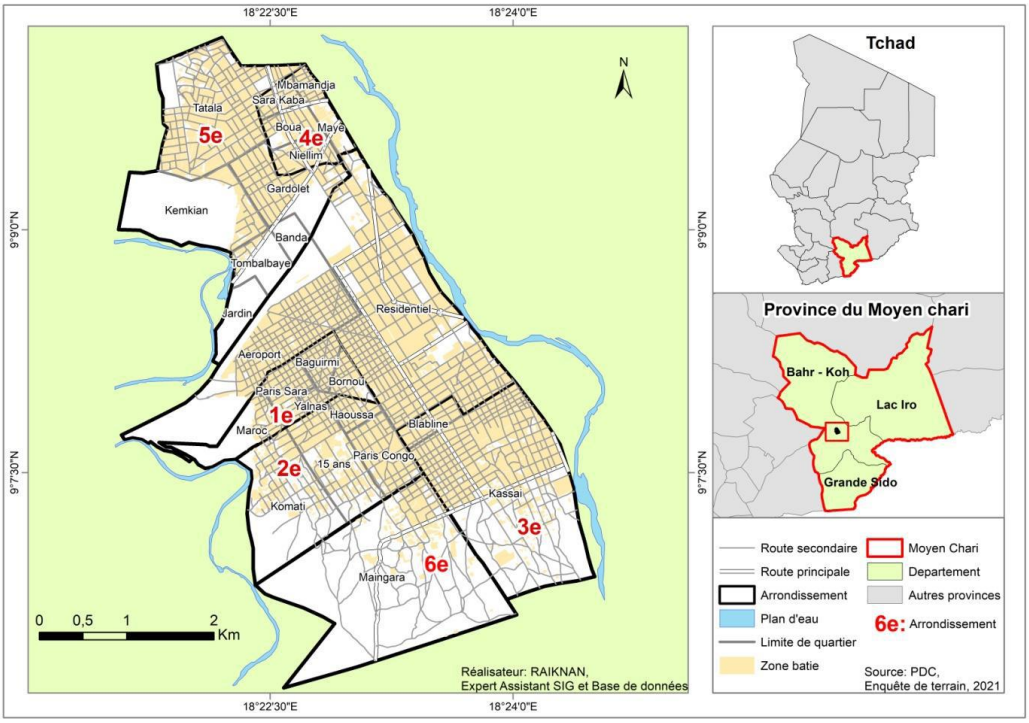


Figure 1 : Localisation de la ville de Sarh

La figure 1 montre la situation géographique de la ville de Sarh dans la zone soudanienne du pays. Sur cette carte figure les limites des six arrondissements et quartier, les deux cours d'eau à savoir le Chari à l'Est et le Bahr-Kôh à l'Ouest. L'on observe également les zones bâties répartie en lots et ilots ainsi que les routes.

1.2. Approche méthodologique

La stratégie développée dans le cadre de travail s'appuie avant tout sur les analyses documentaires abordant cette thématique, les guides d'entretiens ont été élaborés pour la cause. C'est ce qui nous a permis d'échanger avec tous les acteurs impliqués dans la gestion de terrains dans la ville de Sarh, un questionnaire a été

élaboré afin de collecter les données primaires auprès des chefs de ménages détenteurs de terrains dont l'âge varie de 30 ans et plus. Le choix de cette tranche d'âge n'est du hasard, à cet âge, ces enquêtés sont à mesure de répondre à nos questions. L'enquête par questionnaire a touché 250 chefs de ménages répartis dans les dix quartiers de la ville de Sarh (tableau 1). L'observation est l'un des procédés qui nous a permis de collecter les données et de constater les stratégies développées par la population de Sarh en matière de sécurisation foncière. Nous avons fait usage d'un téléphone androïde marque « Tecno Spark 20 » pour la prise des photos. Après avoir collecté les données sur le terrain, nous nous sommes servis de quelques logiciels spécifiques pour le traitement de nos données. Il s'agit de : SPSS et Excel, ce qui a permis la réalisation de tableaux et figures afin d'illustrer le travail avec. Les logiciels de cartographies ont été également utilisé pour la réalisation de carte à l'exemple de QGIS, Map info et ArcGis. Ces différentes approches méthodologiques nous ont permis de bien cerner le sujet ainsi que les stratégies locales de sécurisation foncière développé par la population de ladite ville.

Tableau I : Effectif des ménages enquêtés par quartier de la ville de Sarh

Quartiers	Effectif	Pourcentage %
Tombalbaye	25	10
Tatala 3	25	10
BIT	25	10
Quinze Ans/15 ans	25	10
Yalnas	25	10
Baguirmi	25	10
Bornou	25	10
Maïngara	25	10
Gardolet	25	10
Kassaï	25	10
Total	250	100

Source : Mita Djimaldé, 2024

Le tableau II montre les différents quartiers enquêtés de la ville de Sarh, l'effectif de ménage enquêté (250) par quartier ce qui donne 10 % par quartier.

2. Résultats

Les résultats issus cette étude met l'accent sur quelques axes clés à savoir : les facteurs empêchant l'accès à la sécurisation foncière par la voie légale et les stratégies locales mises en place par la population locale pour préserver leurs patrimoines fonciers.

2.1. Facteurs entravant l'accès à la sécurisation foncière à Sarh

Devenir propriétaire terrien dans la ville de Sarh selon la procédure légale n'est pas chose facile. Le processus formel est soumis à de multitude difficultés qui démoralisent certains usagers. Ce procédé est avant tout basé sur le système foncier moderne qui ne prend pas en compte les réalités locales. Le Tchad a simplement reconduit le Code Civil français en vigueur en vigueur au jour de son indépendance (B.B. Djikoloum, 2004, p. 51). A Sarh, l'accès à la sécurisation foncière repose sur le système foncier moderne qui est inaccessible pour la quasi-totalité les détenteurs de terrains. Il y a un certain nombre de facteur qui constitue un handicap.

2.1.1. Système foncier moderne méconnue par la majorité de la population de Sarh

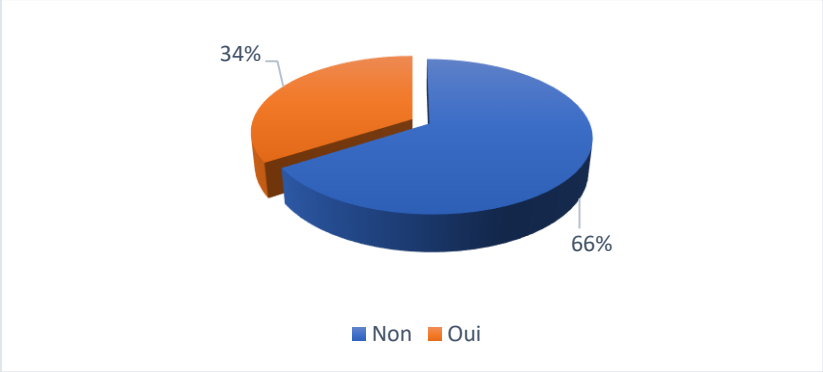
Le Tchad à l'instar des autres pays d'Afrique subsaharienne dispose d'un arsenal juridique (tableau 2) lui permettant de réglementer la gestion de terres tant en milieu urbain que rural.

Tableau II : Lois foncières adoptées en 1967 au Tchad

Année d'adoption	Références	Objets
1967	Loi n°23/PR du 22 juillet	Statut des biens domaniaux
	Loi n°24/PR du 22 juillet	Régime de la propriété foncière et des droits coutumiers
	Loi n°25/PR du 22 juillet	Limitation des droits fonciers

Source : CEFOD 2017

Le tableau II montre les textes de lois fonciers adoptés par l'Etat tchadien en 1967 après son accession à l'indépendance sept (7) ans après. Ces lois font de l'Etat tchadien le propriétaire de toutes les terres sur l'ensemble du territoire. Il est à signaler que ces lois adoptées par l'Etat sont méconnues par une bonne partie de la population de la ville de Sarh (figure 2).



Source : Enquête de terrain, 2025

Figure 2 : Répartition des Chefs de ménages ou pas les lois foncières de 1967

La figure 2 montre la proportion des chefs de ménages enquêtés connaissant ou pas les textes de lois réglementant la gestion de terres en vigueur au Tchad. Il ressort de cette figure que 66 % des enquêtés ne connaissent pas les lois foncières existantes par contre 36 % parmi eux connaissent ces lois. Plusieurs raison justifie la méconnaissance de ces lois par la population de ladite ville, ces lois ne sont pas vulgarisées, le manque de sensibilisations de la population, etc.

2.1.2. Raisons de méconnaissance de lois foncières par la population de Sarh

A Sarh, la méconnaissance de ces lois foncières en vigueurs par la population s'explique par plusieurs raisons telles que le manque de vulgarisation de ces lois par les autorités compétentes, l'analphabétisme de la population, même certaines personnes instruites ne connaissent pas ces lois, etc. (tableau III). Dans la zone d'étude, même les personnes alphabétisées voire celles instruites ne connaissent pas l'existence de ces lois (P. Dagou, 2004, p. 65).

Tableau III : Raisons de méconnaissance de lois foncières de 1967 par la population de Sarh

Raisons de méconnaissances des lois foncières	Effectif	Pourcentage
Analphabétisme	46	18
Manque de vulgarisation	136	54
Non implication des chefs coutumiers	25	10
Non prise en compte des mœurs	9	4
Non-implication de la population	34	14
Total	250	100

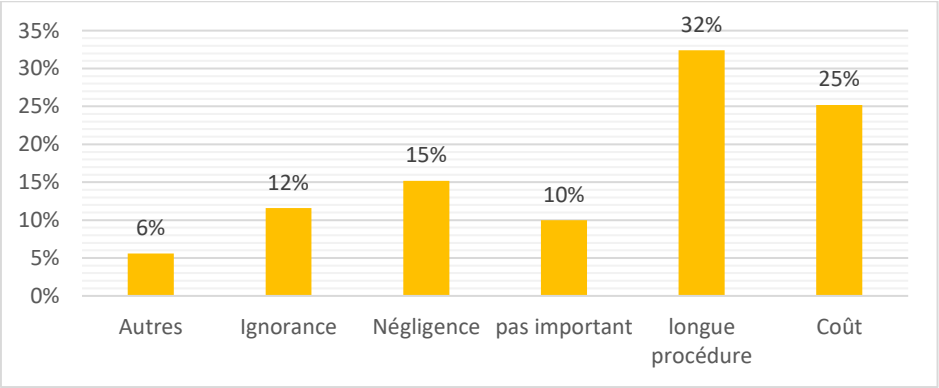
Source : Enquête de terrain, 2025

Le tableau III montre la proportion de raisons de méconnaissances de lois foncières par la population de la ville de Sarh. Il ressort du résultat de terrain que

54 % de chefs de ménages ne connaissent pas ces lois du fait de manque de vulgarisation, 18 % par l'analphabétisme, 14 % par la non-implication de la population, 10 % par manque d'implication des chefs coutumiers par contre 4 % par non prise en compte des mœurs. De tout ce qui précède viennent s'ajouter la procédure d'immatriculation et le coût qu'entraine cette procédure

2.2. Immatriculation foncière, une procédure très peu adoptée par la population de Sarh

L'immatriculation foncière est une procédure permettant ou aboutissant à l'obtention du titre foncier conformément selon les lois du foncier en vigueur. La loi n°24 dispose en son article 2 que : « La propriété foncière se constate par la procédure d'immatriculation ». L'article 7 de la même loi stipule que « Le titre foncier est définitif et inattaquable. Il forme, le cas échéant, devant toutes les juridictions, le point de départ unique de tous les droits existants sur l'immeuble au moment de l'immatriculation ». L'immatriculation foncière passe obligatoirement par la réquisition du Conservateur, l'ordonnance d'immatriculation du juge et l'enregistrement dans le livre foncier, empêchant la population à acquérir normalement le titre foncier qui à la force probante devant les juridictions. Cette procédure est un parcourt du combattant et comporte plusieurs étapes à franchir. A Sarh la procédure s'arrête le plus souvent au gré à gré (B.B. Djikoloum, 2004, p. 53, T.R. Ablaye, 2008, pp. 24-28, N. Tob-ro et al., 2013, p. 81) à cause du coût, de longue procédure, l'ignorance (figure 3).



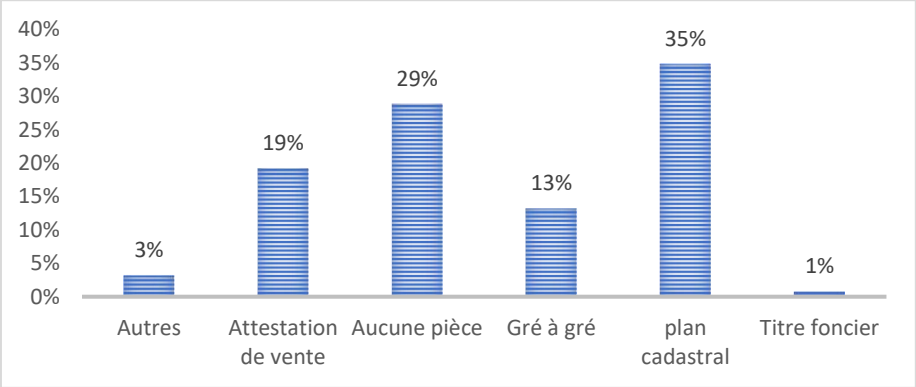
Source : Enquête terrain, 2025

Figure 3 : Raisons de faible sécurisation foncière par la population à Sarh

La figure 3 montre les raisons de faible accès à la sécurisation foncière dans la ville de Sarh par la population. Selon ce résultat, 32 % des enquêtes ont déclaré que c'est la longue procédure qui empêche la sécurisation foncière, 25 % ont déclaré que c'est le coût, 15 % affirment que c'est dû à la négligence, 12 % par ignorance et 10 % ont déclaré que ce n'est pas important. Ces raisons peuvent également s'explique par manque de sensibilisation et l'attachement de la population à la tradition. Ces derniers ont tendance de dire « *c'est la terre de nos ancêtres* ».

2.3. Types de documents fonciers détenus par la population de Sarh ou absence de documents fonciers légales

A Sarh, l'on note une très faible proportion de document foncier légal détenu par les usagers (figure 4) à cause du coût et de longue procédure à suivre. Dans notre zone d'étude comme partout ailleurs, l'on note deux types de sécurisation foncière à savoir la procédure légale selon les lois de 1967 en vigueur jusqu'à nos jours et celle développée par la population locale par la matérialisation telles que la plantation des arbres, les plaques, les attestations de vente, etc.



Source : Enquête terrain, 2015

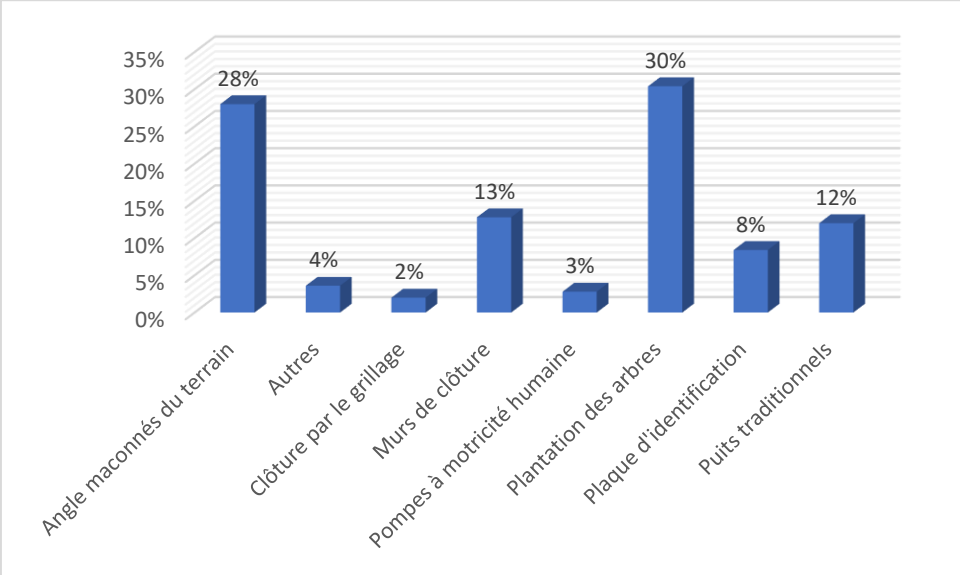
Figure 4 : Répartition des enquêtés ayant le document de leurs terrains et ceux n'ayant pas

La figure 4 montre la proportion des chefs de ménages disposant les documents fonciers et ceux n'ayant pas de documents. La lecture de ladite figure montre que 35 % des chefs de ménages détiennent le plan cadastral, 29 % n'ont aucune pièce, 19 % détiennent les attestations de vente, 13 % parmi eux ont le gré à gré par contre 1 % seulement des enquêtés disposent de titre foncier. Une minorité seulement de la population seulement ont le titre foncier qui est un document inattaquable et qui justifie la pleine propriété. Cette très faible détention de titre foncier par la population de la ville de Sarh des défis en termes de gouvernance foncière, de la sécurisation de droits fonciers à Sarh, de la sécurisation de droit qui facilite l'accès aux crédits bancaire. A travers ce résultat, l'on note le manque persistant politique ainsi que gouvernance foncière qui consiste à simplifier mais aussi à accélérer le processus d'obtention de titre foncier à Sarh et dans le reste de villes tchadiennes qui doit passer nécessairement par la sensibilisation de la population. Face cette situation, les habitant de Sarh ont les stratégies de sécurisation foncière.

2.3. Stratégies locales de sécurisation foncière développées par la population de Sarh

Face à l'insécurité foncière et de difficulté de sécurisation foncière formelle, la population de Sarh a développée des stratégies au niveau local qualifié d'illégale

afin de protéger leurs lopins de terres. Les stratégies misent en place par la population témoin d'une forte résilience locale mise en place par la population. A Sarh, les détenteurs de terrains font de bornages physiques ou délimitent leurs terrains par la plantation des arbres, les angles maçonnés de terrains, etc. (figure 5).



Source : Enquête terrain, 2025

Figure 5 : Stratégies locales de sécurisation foncière à Sarh

La figure 5 montre les différentes stratégies développées par la population de Sarh pour la sécurisation de leurs parcelles. Selon le résultat, 30 % des enquêtés déclarent avoir sécurisé leurs terrains par la plantation des arbres tout autour ou aux angles de terrains, 28 % par angles maçonnés de terrains, 13 % par murs de clôture, 12 % par puits traditionnels, 8 % par les plaques, 3 % par pompe à motricité humaine et 2 % par clôture par grillage. Ces différentes techniques développées par la population de Sarh permettent de comprendre les pratiques foncières au niveau local, les mutations en matière d'aménagement du territoire afin d'élaborer une politique foncière adaptée au milieu. Ces pratiques sont visible partout dans la ville (planche photo 1).

Source : Photos de terrains, Mita Djimaldé, 2025

Planche photo 1 : Pratiques locales de sécurisation foncière développée par la population de la ville de Sarh

Il ressort de la planche photo 1 les pratiques locales de sécurisation foncière dans la ville de Sarh au sud du Tchad. Cette matérialisation de terrains développée par la population locale montre clairement les difficultés de sécurisation foncière de manière légale. Ces différentes matérialisations servent de références et attire l'attention des usagers que le terrain appartient à une personne. Ces pratiques ont de limites face au droit moderne instauré par la puissance publique.

3. Discussion

Les résultats de ce travail confirment les stratégies locales de sécurisation foncière dans la ville de Sarh. A l'égard du droit foncier formel inaccessible, coûteux, longue procédure qui ne prend pas en compte les réalités locales la population a développé une locale pouvant lui permettre de sécuriser leur terrain face à l'insécurité foncière qui prend de l'ampleur. Les résultats issus de ce travail convergent avec les résultats de certains auteurs. Tob-Ro. N (2013, pp. 81-82) qui dans leur travail font comprendre que l'immatriculation foncière qui est un processus d'acquisition de titre foncier comporte onze étapes de l'attribution de terrain à leurs inscription sur le livre foncier. Dans la pratique les usagers arrêtent le processus au niveau de deux premières étapes à savoir le versement du prix de terrain et l'obtention du plan cadastral à cause du coût et de procédure. Dans le même ordre d'idée Houdeingar. N. D (2009, p. 16) fait comprendre de sa part

que la procédure d'immatriculation foncière introduite par la puissance coloniale pu repris par la puissance publique n'a pas donné de résultat escompté pour trois raisons à savoir : la complexité de la procédure, les frais qu'elle entraine et l'introduction des dispositions contraires aux habitudes sociales des populations concernées. Mita. D (2020, pp. 51-52) démontre que face aux difficultés de sécurisation foncière légale recommandé par les textes de lois en vigueurs, à Bébo-Pen les usagers ont pris de dispositions nécessaires pour préserver leurs terrains. Ces dispositions consiste à matérialiser les terrains en plantant les arbres tout autour du terrain ou aux angles de terrains, l'établissement de petits papiers comme les attestations de vente de terrains signé par les deux parties et l'autorité local ainsi que les témoins. Le travail de Kirbé. L (2020, p. 65) converge aussi dans le même ordre d'idée. Selon lui, à N'Djamena de manière général et dans la commune de 9ème arrondissement en particulier, c'est le système de sécurisation foncière par le bas qui domine. Cette pratique est visible partout dans le quartier, les acteurs développent diverses stratégies de sécurisation de leurs terrains par des aménagements sommaires comme la plantation des arbres, clôture de domaine par de mûr, la construction de poteaux en béton dans les quatre coins du domaine, les plaques comportant les noms et numéro de téléphone du propriétaire de terrain. Selon Burnod. P et al., (2022, p. 3), le mode de sécurisation foncière dans certains milieu est fondé sur la reconnaissance sociale par les paires et les institutions locales. La sécurisation se fait à travers l'établissement des petits papiers diverses nature comme les actes de notoriété, actes de vente ou attestation signés par les deux parties en présence et visé par une autorité locale représentant du quartier ou le maire. Zoukalné. P (2011, p. 46) pour sa part fait comprendre que l'immatriculation foncière qui est un processus aboutissant à l'obtention du titre foncier est un long processus qui implique plusieurs acteurs tant public que privé tout de même que les coûts.

Conclusion

Au terme de ce travail, il est à noter que la sécurisation dans la ville de Sarh est un processus très dynamique à travers les stratégies locales de sécurisation foncière locales basant sur les pratiques traditionnelles. Ces pratiques qualifiées d'informelles face aux lois foncières en vigueur sont indispensable pour la paix et cohésion sociale face à l'insécurité foncière qui prend trop d'ampleur avec l'accroissement exponentiel de la population de ladite ville pour combler le vide laissé par le système foncier moderne qualifier de légal ou formel. Ce travail montre clairement les pratiques, stratégies locales développée par la population de Sarh. Pour une sécurisation foncière accessible à tous, il est indispensable que la puissance publique prend en compte les réalités locale tout en simplifiant les procédures et coût de la sécurisation, de mener les campagnes de sécurisation foncière locale, de doter les institutions en charge du foncier de ressources nécessaire leur permettant de vaquer normalement à leurs activités. A cela s'ajoute

l'implication des autorités traditionnelles et l'organisation des émissions radio en langues également pour faire comprendre aux usagers les atouts de la sécurisation foncière par la voie légale.

Références bibliographiques

BURNOD Perine et BOUQUET Emmanuel., 2022. *Le certificat comme outil de sécurisation des droits : premiers bilan et question en suspens*, 6 p.

COMBY Joseph, 2013, *Sortir du système foncier colonial.* Actes du colloque publié à l'Université Montréal en avril 2013, 14 p.

COTULA Lorenzo., 2007. *Land and water rigths in the sahel : policies an pratices.* IIED, 139 p.

DJIKOLOUM Benjamin Bénan., 2004. Analyse critique du foncier tchadien, pp. 39-56 ; In CEFOD et OFT., 2004. *La question foncière au Tchad.* Actes du colloque scientifique de N'Djamena du 28 au 1er juillet 2004, 294 p.

DAGOU Paboung., 2004. Les pratiques foncières dans le bassin occidental du Mayo-Kebbi, pp. 57-76. In CEFOD et OFT., 2004. *La question foncière au Tchad.* Actes du colloque scientifique de N'Djamena du 28 au 1er juillet 2004, 294 p.

HOUDEINGAR Ngarimaden David., 2009. *Accès à la terre en Afrique subsaharienne*, Rencontres Lascaux-8 & 9 Juin, actes de colloques, 21 p.

KIRBE Labary., 2020. *Sécurisation foncière par le bas en zone périurbaines au Tchad : cas du 7ème arrondissement de la ville de N'Djamena.* Mémoire de Master, Université de N'Djamena, 174 P.

LE ROY Etienne., 1998. *La sécurité foncière dans le développement rural africain*, Karthala, pp. 456-572.

MITA Djimaldé., 2020. *Accès à la sécurisation foncière des groupes vulnérables en milieu rural, exemple du canton Bébo-Pen dans le Mandoul Occidntal*, Mémoire de Master, Université de N'Djamena, 122 p.

NARRINGUE TEADOUM François, TOB-RO N'Dilbé, MELONE LIKE Sorsy, Julien KOMIVI SOLDJINE ABOUDOU, ASSOUM BLONDEL Mbang-yo, BOURDONNET Sing-Non, ALTOLNAN TOMBAR Parfait et FOLLYGAN Hetcheli., 2025. *Analyse spatial de l'évolution de l'occupation du sol et de la dynanique urbaine de Sarh (Tchad), Sustainability 2025, 17, 885,* pp. 145-160.

ROASNGAR ABLAYE Toussaint., 2008. *L'accès à la terre au Tchad,* 89 p.

TOB-RO N'Dilbé et IYA Moussa, 2013, *Accès aux terrains à bâtir et sécurisation foncière à N'Djamena, Tchad.* In Annales de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Ngaoundéré, Vol. XV-2013, ISSN 1026-3225 pp. 75-93.

TOULMIN Camilla., 2009. *Securing land and property rights in Qfrica : some challenge and ways for ward.* IIED, pp. 27-54.

ZOUKALNE Patedjoré., 2011. *Immatriculation foncière et appropriation foncière au Tchad : les enjeux du titrage foncier.* Mémoire de Master, Université de N'Djamena, 126 p.