

MODES D'ACCÈS À LA TERRE ET CONFLITS FONCIERS DANS LA VILLE DE SARH AU SUD DU TCHAD

**MITA DJIMALDE¹, Innocent DJIDDE DESSOU² et Ludovic Baïsserné
PALOU³**

¹*Doctorant en Sciences Géographiques, Université de N'Djamena, Tchad,
mitadjimalde1@gmail.com*

²*Doctorant en Sciences Géographique, Université de N'Djamena, Tchad,
djiddeinno@gmail.com*

³*Maître de Conférences (CAMES), Département de Géographie, Université de Pala,
paludorvapa@gmail.com*

Résumé

Située au sud du Tchad, la ville de Sarh connaît une explosion démographique sans précédent entraînant une pression remarquable sur le foncier urbain et une course à la terre. L'objectif de cette étude est d'analyser les différentes modes d'accès à la terre et d'identifier les conflits liés à son utilisation dans cette ville. La démarche méthodologique s'inscrit d'abord dans la recension des écrits antérieurs traitant le sujet. L'enquête par questionnaire a été menée auprès de 250 chefs de ménage, des entretiens sont effectués auprès de différents acteurs impliqués dans la gestion du foncier à Sarh. Les résultats montrent que l'accès à la terre par héritage demeure le principal mode représentant ainsi 52 % contre 32 % d'achat et 9 % de la donation. Les conflits fonciers plus récurrents sont ceux de la remise en cause de vente de terrain qui représentent 32 % contre 15 % d'accaparement. Pour ce fait, les usagers développent des stratégies à la fois informelles et formelles leur permettant d'accéder à la terre et de résoudre les conflits fonciers.

Mot clé : *Modes d'accès, foncier urbain, conflits fonciers, ville, Sarh, Tchad.*

MODES OF LAND ACCESS AND LAND CONFLICTS IN THE CITY OF SARH, SOUTHERN CHAD

Abstract : The city of Sarh, located in southern Chad, is currently experiencing unprecedented demographic growth. This phenomenon is leading to significant pressure on urban land and creating a veritable race for land. This study aims to analyze the various land access modalities and identify the conflicts related to land use in this urban area. The methodological approach for this work began with a comprehensive literature review of previous studies on the subject. Following this, a questionnaire survey was conducted among 250 household heads, complemented by in-depth interviews with various stakeholders involved in land management in Sarh. However, the results of this research show that access to land through inheritance remains the primary mode, representing 52 %, compared to 32 % through purchase and 9 % through donation. The most recurrent land conflicts are those challenging land sales, which account for 32 %, versus 15 for

land grabbing. To address this, user develop both informal and formal strategie to access land and resolv land conflicts.

Keywords : *Modes of access, urban land, land conflicts, city, Sarh, Chad.*

Introduction

La croissance rapide de la population dans les villes africaines demeure une problématique préoccupante à tous les niveaux suscitant ainsi une demande accrue en terrains et une crise de logement. Cette situation fait que la grande partie de la population en milieu urbain se trouve sur le plan juridique dans une situation marginale et illégale (Hesseling D. 1991, p. 208). Au Tchad en général et précisément dans la ville Sarh, ce phénomène se pose avec acuité. L'accès à la terre devient désormais compétitif entre les usagers.

Cependant, il est à noter que partout ailleurs au Tchad et précisément à Sarh, les principaux modes d'accès à la terre sont l'héritage, l'achat et la donation. Toutefois, il est à rappeler que depuis la nuit de temps, les hommes élaborent des règles écrites ou non afin de préciser l'usage, le partage et la transmission de ce bien précieux entre tous. La terre qui est avant tout un bien sacré pour les communautés, devient désormais un objet de toutes les contestations et conflits (R. Erpicum, 2004, p. 9, N. D. Houdeingar, 2009, p. 1). La question foncière dans la plupart des pays en voie de développement retient l'attention de tous les usagers ainsi que les autorités publiques du fait que dans les zones urbaines la terre procure aux hommes de logement, indispensable pour la production des équipements de même que dans les investissements immobiliers.

Dans cette perspective, il s'observe en Afrique francophone en général et au Tchad en particulier, un dualisme juridique avec d'un côté le système traditionnel qualifié d'informel et de l'autre côté le système moderne qualifié de formel. Ce qui explique, le droit foncier a un aspect coutumier et un aspect moderne (R.T Ablaye, 2008, p. 4). Cette situation rend complexe ou ambiguë la gestion de terre tant en milieu urbain que rural. Le véritable problème foncier dans la ville de Sarh à l'instar des autres villes du pays se pose en termes d'accès à la terre et de sa sécurisation du fait que l'Etat n'a pas la mainmise sur la gestion de terre. Un certain nombre de facteurs rendent de nos jours extrêmement critiques la situation foncière et problématique à Sarh. Ces facteurs se traduisent par une forte croissance démographique, une valorisation croissante de la propriété foncière et une transformation de la valeur d'usage de la terre en valeur d'échange (B.O Caman, 2004, p. 80), sans occulter le dualisme juridique. Ces facteurs sont sources de conflits fonciers à Sarh comme dans d'autres villes africaines.

Ce présent travail se fixe comme objectif global, celui d'analyser les stratégies d'acquisition de terrains et les différents types de conflits fonciers dans la ville de Sarh.

1. Approche méthodologique

1.1. Situation géographique de la zone d'étude

La ville de Sarh est localisée dans la province du Moyen-Charï dont elle est le chef-lieu et précisément dans le département de Bahr-Kôh. Elle est située au Sud-Est du pays sur le fleuve Charï. Du point de vue géographique, la ville de Sarh se situe entre $9^{\circ}9'$ et $9^{\circ}13'$ de latitude Nord et $18^{\circ}23'$ et $18^{\circ}24'$ de longitude Est et couvre une superficie de 3 000 hectares. Cette ville s'étend sur plus de 12 km et est délimitée au Sud par Kemndéré dans la sous-préfecture de Banda, au Nord par Kokaga, chef-lieu de la sous-préfecture du même nom, à l'Est par le fleuve Charï et à l'Ouest par le fleuve Bahr-Kôh et la Sous-préfecture de Balimba. Ce centre urbain s'étend du sud au nord entre deux cours d'eau notamment le fleuve Charï situé à l'Est et le Bahr-Kôh à l'Ouest. Dans sa configuration urbaine, la ville de Sarh est située sur un grand axe routier à environ 600 kilomètres Sud-Est de N'Djamena la capitale politique du Tchad, 300 kilomètres de Moundou la capitale économique et à 150 kilomètres de la frontière avec République centrafricaine (figure 1).

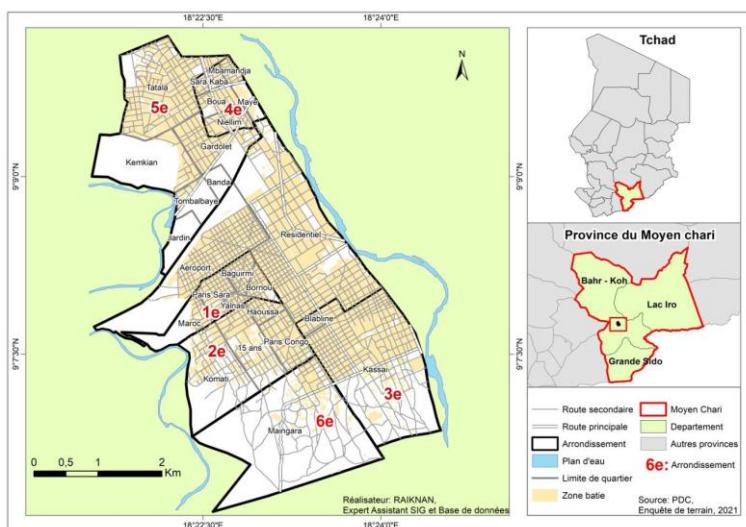


Figure 1 : Localisation de la ville de Sarh

La figure 1 situe la ville de Sarh dans la province du Moyen Chari au sud du Tchad. Sur cette carte, figurent les différents arrondissements de la ville, les quartiers, les bâtiments ainsi que les cours d'eau (Charï droit et Bahr-Kôh à gauche).

1.2. Méthodes de collectes de données, outils et traitement de données

Pour mener à bien cette étude, nous avons fait recours à deux types de données : les données secondaires qui, à travers les recherches documentaires disponibles abordant le sujet et les données primaires qui sont obtenues par l'élaboration du questionnaire adressé aux chefs de ménages propriétaires de terrain. Ainsi, l'âge retenu pour l'enquête est de 30 ans et plus car à cette tranche d'âge, l'enquêté est

à mesure de répondre à des questions qui lui sont soumises. Ainsi, nous avons également élaboré un guide d'entretien adressé essentiellement au greffier en chef du Tribunal de Grande Instance de Sarh pour avoir les détails concernant des affaires judiciaires liées au foncier dans la ville et aussi auprès des différents responsables en charge de la gestion foncière sans ignorer les autorités traditionnelles. L'enquête de terrain a été réalisée sur un échantillon de 250 ménages répartis dans les dix (10) quartiers de la ville (tableau I). Dans le cadre de ce travail, nous avons opté pour une démarche hypothético-déductive qui consiste à émettre des hypothèses à partir d'un raisonnement pour les confirmer ou infirmer après vérification sur le terrain. Après avoir collecté les données, nous avons fait recours aux logiciels statistiques appropriés pour le traitement à savoir EpiData, SPSS et le traitement de figures dans le tableur Excel 2012 pour nous permettre d'avoir les tableaux et figures. Pour ce qui est de données cartographiques, nous avons fait usage de logiciel QGIS 3.12 pour la réalisation des cartes.

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

Il ressort du tableau I la répartition des ménages enquêtés par quartier dans la ville de Sarh. Nous avons retenu dix (10) quartiers pour notre étude et avons décidé de répartir vingt- cinq ménages par quartier ce qui donne dix pourcent (10%) par quartier.

2. Résultat et discussion

2.1. Résultats

L'analyse documentaire et l'enquête de terrain nous ont permis d'avoir les résultats concernant les modes d'accès et les conflits fonciers dans la ville de Sarh.

2.1.1. L'héritage et l'achat deux modes d'accès les plus dominants

Dans la ville de Sarh, l'accès à la terre repose essentiellement sur l'héritage, l'achat et la donation (figure 1).

Source : Enquête terrain, 2025

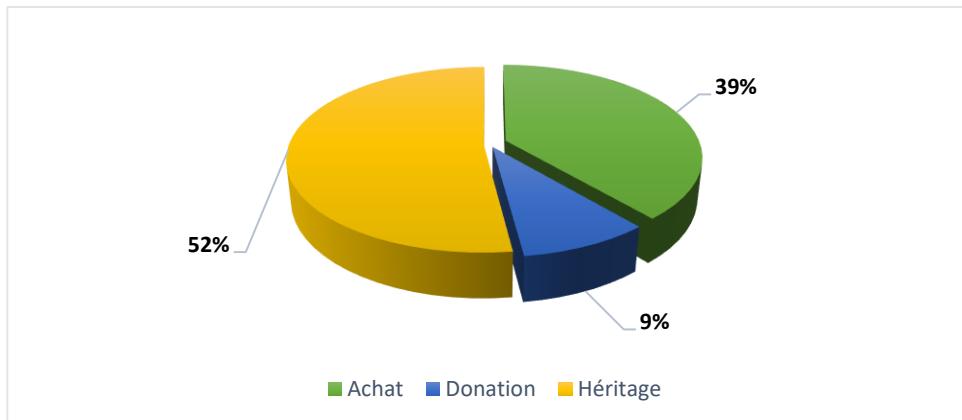


Figure 2 : Modes d'accès à la terre à Sarh

Sur la figure 2, se lit les différents modes d'accès à la terre dans la commune de la ville de Sarh. Sur cette figure, il ressort que l'héritage représente 52 % suivi de l'achat avec 39 % par contre la donation représente que 9 %. Cette faible proportion d'accès à la terre par donation prouve à suffisance que la terre prend de la valeur marchande donc cette pratique est aujourd'hui en régression. La prédominance de l'héritage s'explique par le fait que selon la tradition Sara, les terres sont distribuées par ancêtre, tribu, famille et lignage. Chaque chef de ménage transmet à ces ayants droits par héritage.

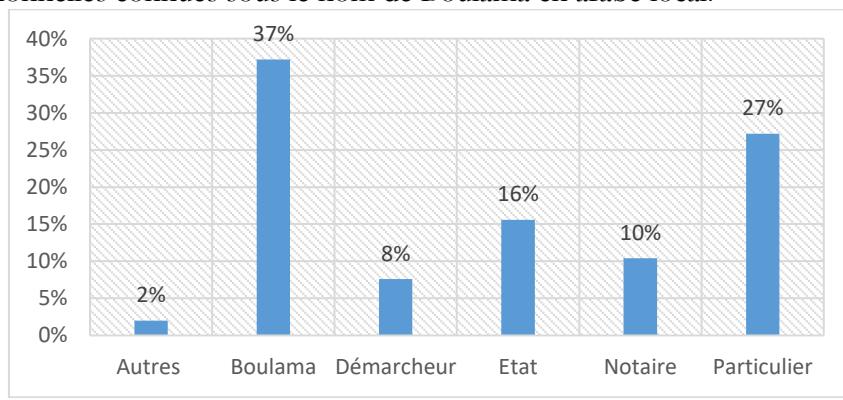
Le mode d'accès par héritage demeure l'un des modes par lequel une personne ou groupe de personne devient possesseur du domaine d'un parent biologique ou adoptif après le décès de ce dernier. A Sarh, c'est ce mode d'accès qui demeure le plus pratiqué par la population. Il se fait d'une génération à une autre. Dans cette ville, autrefois, le poids de la tradition interdisait l'accès systématique des femmes à l'héritage des terres. Bien que cette transmission soit sociobiologique, le genre féminin était exclu, de peur de soustraire le fond du foncier au profit d'une autre famille par le lien du mariage. Ce fort taux d'accès aux terres par héritage s'explique d'une part que la tendance change et continue par changer. Le constat de terrain exprime que le genre féminin hérite les terres de leurs défunts pères et époux de nos jours. Ces changements s'expliquent par la prise de conscience et la modernisation suite à l'introduction de droit moderne.

Quant à la Donation, elle demeure l'un des modes d'accès à la terre dans la ville de Sarh comme partout ailleurs au pays (9 %). C'est le mode d'accès par laquelle les bénéficiaires ont reçu à titre gratuit sans contrepartie en monnaie, en nature ou en guise de service rendu par le bénéficiaire. Dans le cas d'espèce, cette manière

d'accès à la terre entre dans la tradition des Sara, peuple majoritaire de ladite localité où la coutume ou la tradition n'admet pas la vente des parcelles aux connaissances. Cette tradition reflète le signe de l'amitié ou de famille qui existe entre le donateur et l'acquéreur. D'autre part, cette donation ressemble à un signe d'accueil qu'offre le donateur aux étrangers sans aucune valeur monétaire.

Le mode d'accès par achat observé sur le terrain exprime une mutation de la valeur ancestrale qu'à la terre. Ceci introduit dans la localité par l'introduction de l'aménagement de la ville de Sarh à partir de 1925. Ce début d'aménagement a conféré à la terre la notion d'appropriation privée, fondée sur les payements des taxes et les attestations de vente enregistrées dans les districts administratifs coloniaux. Ce mode d'accès est devenu une des stratégies par lesquelles le bénéficiaire accède à un lopin de terre dans les différents quartiers de la ville de Sarh. Il devient aujourd'hui une cession définitive des lopins de la terre contre des valeurs monétaires. Cela est contraire à la tradition des peuples Sara où les terres ne peuvent être cédées définitivement à titre onéreux. Le prix de terrain à Sarh varie selon la situation géographique, stratégique, le quartier et son emplacement selon les rues et en bordure de voies goudronnées. Dans la ville de Sarh, les usagers achètent beaucoup plus de terrains auprès de responsables coutumiers et particulier que l'Etat.

Au Tchad, selon les textes des lois en vigueur, à savoir la loi n°23 du 22 juillet 1967 sur les statuts des biens domaniaux, la loi n°24 du 22 juillet 1967 sur le régime de la propriété foncière et des droits coutumier et la loi n°25 du 22 juillet 1967 sur la limitation des droits fonciers (CEFOD, 2017, pp. 11-26) font de l'Etat le propriétaire éminent de toutes les terres c'est-à-dire la gestion devrait être assurée par l'Etat. Mais force est de constater qu'à Sarh comme partout ailleurs, l'Etat peine à s'imposer (figure 3). Les terrains sont beaucoup plus vendus par les autorités traditionnelles connues sous le nom de Boulama en arabe local.



Source : Enquête terrain, 2025

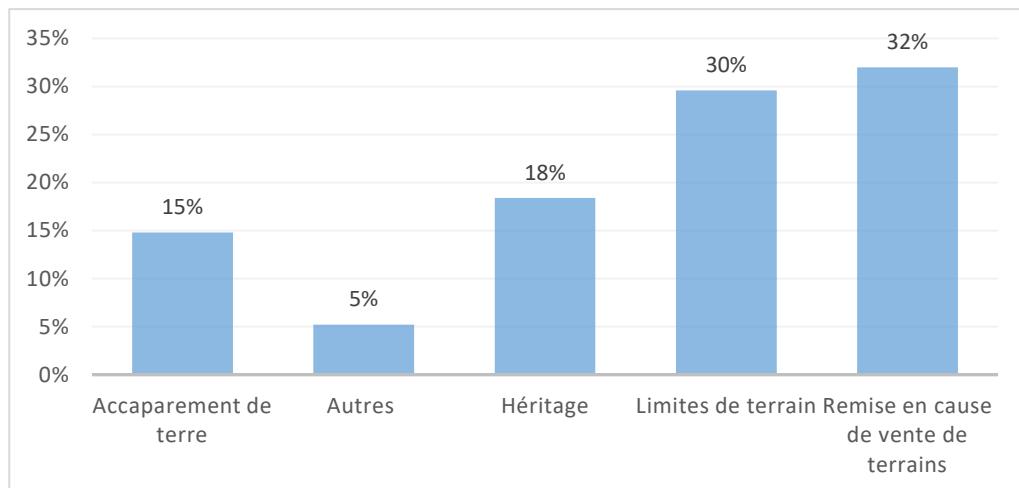
Figure 3 : Répartition des acteurs de production et de vente de terrain à Sarh

La figure 3 montre la proportion des acteurs de production et vente de terrains à Sarh. Selon le résultat de terrain, 37 % de terrains sont produits et vendus par les

Boulama/autorités traditionnelles, 27 % par les particuliers, 16 % par l'Etat, 10 % par les Notaires et 8 % par les démarcheurs. La faible production et vente de terrains par l'Etat s'explique par la lenteur, sa complexité et le coût. La sollicitation des Boulama/autorité traditionnelles s'explique par le fait que le prix de terrain est acceptable et l'acquisition rapide. Mais l'acquisition de terrains auprès des autorités traditionnelles sont parfois source de conflits fonciers.

2.2. Typologies de conflits fonciers à Sarh

Les litiges liés à l'accès aux terrains sont récurrents dans cette ville du sud du pays avec des conséquences parfois importantes quant à leur gestion. Ce qui s'observe systématiquement par de lots de plaintes au tribunal de grande instance, service de cadastre, commissariat et parfois par les querelles et/ou bagarre entre les usagers. La ville de Sarh est un foyer de conflits fonciers. Les conflits fonciers les plus fréquents sont entre autres les conflits de limites, la remise en cause de vente de terrain, l'accaparement de terre et la succession (figure 4).



Source : Enquête terrain, 2025

Figure 4 : Répartition de types de conflits fonciers à Sarh

La figure 4 montre les types de conflits fonciers enregistrés dans la ville de Sarh. Selon les résultats de terrain, 32 % de conflits fonciers concernent la remise en cause de vente de terrain, 30 % pour les limites de terrains, 18 % pour l'héritage et enfin 15 % pour les accaparements de terre. A ces conflits l'on note également les conflits opposant l'Etat à travers ses institutions en charges de gestion foncière et la population de ladite ville. Ces conflits surviennent généralement lors des opérations de lotissement, la vente d'un même terrain à plusieurs personnes par les services techniques du fait de manque de numérisation de données.

Les Conflits de limites de terrains qui opposent généralement les voisins entre eux suite à la violation des délimitations ou de matérialisation du terrain. Ces types de

conflits s'expliquent par la mauvaise délimitation ou à des erreurs techniques, à l'empiètement sur le terrain d'autrui. A Sarh, ces conflits sont les plus récurrents. Les conflits liés à la remise en cause de vente de terrain sont issus régulièrement au fait que dans cette ville, la terre ne cesse de prendre de la valeur marchande. C'est le fait qu'un de membres de la famille hanté par le besoin d'argent, vend le terrain sans le consentement des autres ayants droits. La vente de terrains est source de nombreux conflits fonciers dans plusieurs familles. Cette pratique est monnaie courante et source de conflits foncier à Sarh.

Les enquêtes de terrains ont permis de comprendre les causes de conflits fonciers concernant l'héritage dans les familles. Ces types de conflits fonciers surviennent très souvent lors de répartition de bien foncier entre les ayants droits. Ces conflits prennent d'une ampleur considérable surtout si le défunt est polygame avec un nombre important des enfants et que lors du partage une partie se sent lésé. Les conflits d'héritage dans la ville Sarh s'expliquent également par le fait que les règles d'accès ou de partage ne sont pas claires, la tension devient vive.

L'accaparement de terre est l'un des conflits fonciers enregistré dans la ville. La recrudescence de ces conflits s'explique par une augmentation de la population urbaine et surtout accéléré par les élites disposant de ressources financières nécessaire. Ces derniers s'installent ou occupent l'espace de manière anarchique. Aujourd'hui, les juridictions sont remplies de problèmes fonciers (tableau II).

Tableau II : Natures de problèmes enregistrés au palais de justice de Sarh en 2024

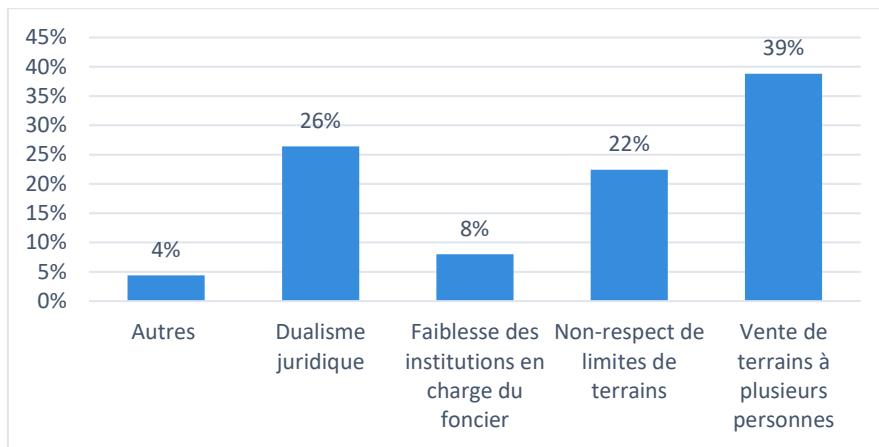
N°	Types de dossiers	Effectif	Pourcentage
1	Dommages et intérêts	49	33
2	Problème de succession	6	4
3	Litiges fonciers	82	57
4	Revendication et paiement de créance	4	3
5	Réclamation de somme d'argent	2	1
6	Réclamation d'épouse ou dot	1	0
7	Remboursement de la valeur d'investissement	3	2
Total		147	100

Source : Enquête auprès du greffier en chef au palais de justice de Sarh, 2025

Le tableau II montre les natures de problèmes enregistrés au palais de justice de Sarh en 2024. Il ressort de cette analyse que les litiges fonciers représentent 57 % suivi de dommages et intérêt qui est de 33 % par contre la réclamation de somme d'argent qui ne représente que 1 %. La proportion très élevée de litiges fonciers explique clairement l'importance que les usagers accordent à la terre ainsi que sa valeur. Les causes de ces conflits fonciers à Sarh sont énormes.

2.3. Causes de conflits fonciers à Sarh

Les causes de conflits fonciers dans la ville de Sarh sont nombreuses et complexes rendant difficiles leur gestion. Il s'agit de la vente de terres à plusieurs personnes, le non-respect de limites de terrains, pression démographique, la faiblesse des institutions en charge de gestion foncière et le dualisme juridique (figure 5).



Source : Enquête terrain, 2025

Figure 5 : causes de conflits fonciers dans la ville de Sarh

La figure 5 montre les proportions de causes de conflits fonciers à Sarh. Le résultat de la figure 5 montre que 39 % de conflits fonciers sont dus à la vente de terrains à plusieurs personnes, 26 % de conflits foncier sont causé par le dualisme juridique, 22 % par le non-respect de limites de terrains et 8 % par la faiblesse des institutions en charge du foncier. A ces causes s'ajoute l'accaparement de terrains.

2.4. Des facteurs déclenchant les conflits fonciers

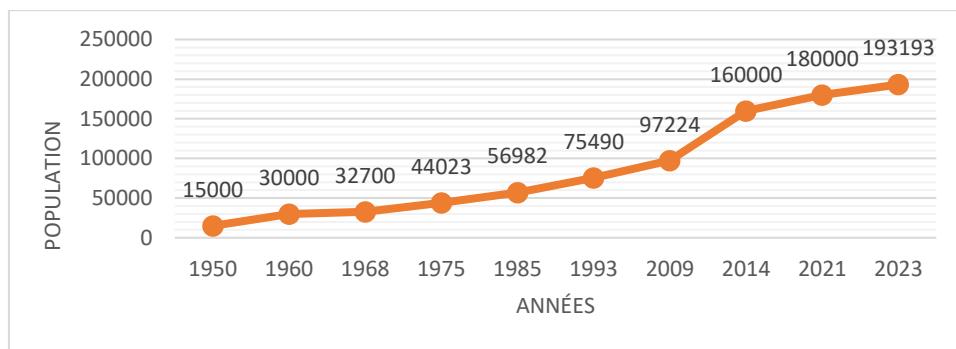
A Sarh, les facteurs déclencheurs de conflits fonciers sont nombreux, parmi lesquels certains sont identifiés. Il s'agit du développement du marché foncier, l'explosion démographique, l'acquisition de terrain à grande échelle, l'occupation anarchique, l'inefficacité de mécanisme de résolution de conflit foncier (tableau III).

Tableau 3 : Facteurs déclencheurs de conflits fonciers à Sarh

Facteur de conflits fonciers	Effectif	Pourcentage %
Accroissement démographique	54	22
Acquisition à grande échelle	21	8
Autres	3	1
Développement de marché foncier	78	31
Inefficacité de mécanisme de résolution de conflits	42	17
Occupation anarchique de terrains	52	21
Total	250	100

Source : Enquête terrain, 2025

Il ressort du tableau III les différents facteurs déclencheurs de conflits fonciers dans la ville de Sarh. Le résultat montre 31 % de ces facteurs sont dus au développement du marché foncier, 22 % concernent l'accroissement de la population, 21 % sont dus à des occupations anarchique, 17 % concernent l'inefficacité de mécanisme de résolution de conflits et 8 % des acquisitions à grande échelle. Dans la ville de Sarh, l'augmentation de la population entraîne une course à la terre. Elle est passée de 15 000 habitants en 1950 à 193 193 habitants en 2023 (figure 6). Cette situation est animée par le désir d'avoir de chez soi avec son corollaire l'extension urbaine.



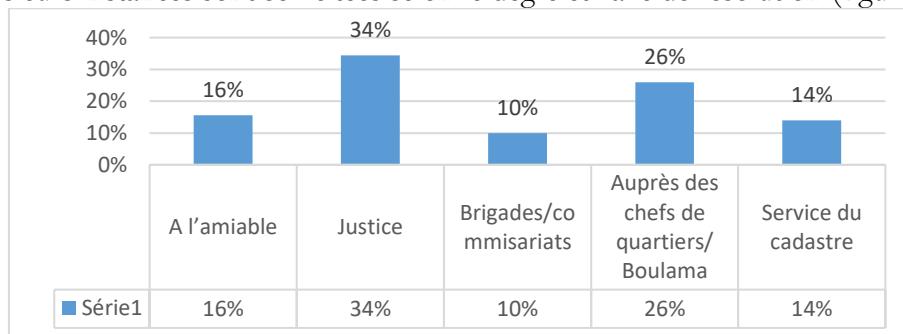
Source : Groupe Huit-Beccom, 1997, RGPH2, 2009, Commune de Sarh, 2021 et notre projection

Figure 6 : Evolution de la population de la ville de Sarh de 1950 à 2023

La figure 6 montre l'évolution de la population de la ville de Sarh de 1950 à 2023. Cet accroissement s'explique par la présence de quelques sociétés comme la Nouvelle société de textile du Tchad (NSTT), la Compagnie sucrière du Tchad (CST), etc. ainsi que la présence des écoles, collèges, lycées et les universités (Université de Sarh et Université Saint Charles Lwanga).

2.5. Mécanisme de résolutions de conflits fonciers à Sarh

Une fois survenir les conflits, les usagers optent pour la résolution. A cet effet, plusieurs instances sont sollicitées selon le degré et l'axe de résolution (figure 7).



Source : Enquête terrain, 2025

Figure 7 : Mécanisme de résolution de conflits fonciers dans la ville de Sarh

La figure 7 montre les mécanismes de résolutions de conflits fonciers à Sarh. Il ressort de la figure que 34 % de conflits sont traités à la justice, 26 % par les chefs de quartiers, 16 % à l'amicable, 14 % au service du cadastre et 10 % au niveau de brigades et commissariats. Les résolutions commencent d'abord à l'amicable mais au cas où les deux parties en conflit ne se comprennent pas, une des parties fait recours à une des instances de la place pour trancher le problème. Le recourt à la justice s'explique par le fait que c'est la voie formelle sauf que la procédure est longue et parfois complexe. Il est possible de prévenir ces conflits fonciers.

Il est possible d'atténuer les problèmes liés au foncier dans la ville de Sarh. Faire des autorités traditionnelles les vrais axillaires de l'Etat en les impliquant dans la gestion foncière, revoir les procédures et coûts d'immatriculation foncière pour rendre le titre foncier accessible à tous, contrôler de près les transactions foncières et rendre performant tous les services impliqués dans la gestion du foncier dans la ville de Sarh est une condition sine qua non.

Discussion

La terre joue un rôle non négligeable dans la vie des hommes. Elle procure aux hommes de logement ou habitation, de la richesse de nourriture et bien d'autres. La problématique de cette étude consiste à analyser les principaux modes d'accès aux terrains urbains dans la ville de Sarh ainsi que la persistance de conflits fonciers. Les résultats issus de ce travail convergent avec les travaux réalisés par certains auteurs.

Les principaux modes d'accès à la terre dans la ville de Sarh sont entre autres l'héritage, l'achat et la donation. Ce travail corrobore avec celui de nos prédecesseurs. T. A. Roasngar (2008, p. 19), indique que l'acquisition des terrains en zones urbaines se fait soit par la vente, soit par la cession de gré à gré et par adjudication. L'auteur met l'accent sur les différents modes d'accès à la terre en milieu urbain. N. Tob-Ro et al., (2013, p. 78), font comprendre que l'accès à la terre à N'Djamena se fait à travers cinq (5) modes à savoir l'achat, l'attribution, la compensation, le don et l'héritage. Le mode le plus important est l'achat auprès des propriétaires privés. L'acquisition de terrains urbains est alimentée par les filières privées dont les productions portent sur les espaces non viabilisés. R.J.A. Assako et al., (2016, p. 21), mettent l'accent sur la dualité de mode d'accès à la terre avec double considération du domaine national avec d'un côté une considération traditionnel et de l'autre côté la considération juridique qui fait de l'Etat le seul propriétaire légal de toute les terres sur l'ensemble du territoire. M.G. Ngaressem (2016, p. 66), explique que, pour acquérir un terrain loti, le citoyen doit remplir un certain nombre de conditions : être avant tout de nationalité tchadienne, être majeur et jouir normalement de tous ces droits civiques, être résident ou ressortissant de la ville concernée, être financièrement autonome, justifié le besoin réel de terrain en adressant une demande à la commission d'attribution des terrains en zones urbaines (CATZU). Il est à signaler que cette procédure est entassée de flou. K.C. Yolande et al., (2015, p. 7), dans leur étude

indiquent que l'accès à la terre dans la région de Bas-Sassandra en Côte d'Ivoire est dominé par l'achat (37 %), l'héritage (17,9 %) et le don (17,3 %). Ces auteurs indiquent les modes d'acquisition varie d'un département à un autre. S. Planel et al., (2014, P. 17), déclarent que l'accès au terrain urbain est l'affaire de la puissance publique qui se faisant garantie le droit d'accès au sol reconnu à chaque citoyen. Catherine A. (2004, p. 23), explique que selon la logique, les filles n'héritent pas la terre de leurs parents, mais à la mort de ceux-ci, elles héritent d'une parcelle pour les larmes. I. Yabi et al., (2018, p. 423), le don de terre peut se faire par récompense de son détenteur après un loyal service rendu par le bénéficiaire. N. Petnga (2010, p.84), la transaction est le plus souvent entreprise par les propriétaires de terrain qui envisagent quitter leur ancien quartier ou qui sont confrontés à des difficultés d'ordre financière. I. Bakayoko et al., (2020, p. 118), la transaction foncière en milieu urbain se fait généralement entre le propriétaire du lopin de terre qui exprime le besoin d'argent et le demandeur qui manifeste le besoin en présence de témoins. Il est à signaler l'accès à la terre en milieu urbain est source de conflits fonciers.

Les transactions foncières marchandes se sont multipliées au cours de ces derniers siècles et le développement d'un marché foncier s'est accéléré. Ce marché foncier mène à des impasses et surtout engendre l'exclusion de certaines catégories de personnes source de nombreux conflits fonciers (Catherine A. 2004, p. 21). T. Amane (2018, p. 65), explique que la majorité de conflits fonciers se situe plutôt en milieu urbain et périurbain où ils résultent de l'activité d'un marché foncier illégale ou informel extrêmement actif. Leur règlement est extrêmement difficile du fait que les transactions qui sont à l'origine sont généralement produites en cascade. G. Mohamadou (2022, p. 358), indique qu'aujourd'hui la terre fait l'objet de plusieurs revendications pour son appropriation suite à la mauvaise foi de certains vendeurs. Ces surviennent à l'issue d'une double ou multiple vente.

La multiple revendication de terrain se présente dans une dimension conflictuelle qui oppose deux à plusieurs personnes. M. Zongo (2009, p.133), selon lui, l'efficacité des règlements de conflits fonciers dépend sans doute de règles mais également et surtout de la légitimité des autorités et des instances en charge de veiller à leur application. La situation des pays de l'ouest montre qu'il existe une pluralité de normes, règles et une diversité d'autorités et instances. K.A.M. Brou et al., (2018, p. 201), font montrer que la dynamique foncière a introduit au sein de la société Atchan Bingerville deux types de conflits majeurs à savoir : les conflits liés à la spéculation sur le marché foncier et ceux liés à la question de la propriété coutumière des terrains ruraux et urbains.

La seconde induit la plupart du temps à la première. K.J.N. Bouyo et al., (2024, p. 335), expliquent que l'accès et le contrôle des ressources foncières sont devenus des enjeux majeurs à Bébo-Pen. Ces conflits sont causés par la croissance démographique galopante et le dérèglement climatique. D. Mita (2020, p. 37), indique dans son travail que l'explosion démographique est l'une des facteurs de

conflits fonciers au Tchad. Cet accroissement de la population entraîne une course à la terre, sources de conflits fonciers entre les usagers. D. Houdeingar (2009, pp. 5-6), explique qu'il arrive parfois que les erreurs de vente de terrains sont parfois causées par les techniciens du cadastre mais également par la mauvaise foi de certains voisins qui veulent agrandir la dimension de leurs terrains. L'on note également les conflits liés à la remise en cause qui surviennent également lorsqu'un membre de la famille vend une portion de terrain sans le consentement des autres. J-P. Cheveau J-P et al., (1998, p. 248), font montre que les conflits interviennent dans de situation de forte pression foncière suite l'augmentation de la population. A. Moussa et al., (2018, p. 227), selon lui, le partage du patrimoine foncier peut entraîner de vive tension entre les héritiers si le père est polygame.

Conclusion

Le présent travail analyse les principaux modes d'acquisition de terrains urbains et identifie les types de conflits fonciers dans la ville de Sarh au sud du Tchad. Les résultats du travail montrent que l'héritage est le mode d'accès à la terre le plus dominant suivi de l'achat et la donation occupe la troisième place. L'accès à la terre par la voie formelle est long et complexe. La faible proportion de donation s'explique par le fait que la terre ne cesse de prendre la valeur marchande. Le conflit foncier le plus recurrent à Sarh concerne la remise cause de vente de terrains suivi de limites de terrains entre les voisins. Les causes de ces conflits fonciers sont entre autres la vente d'un même terrain à plusieurs personnes, le dualisme juridique, l'émergence de la spéculation foncière. L'explosion démographique accroît le besoin de terre entraînant la course à la terre source de conflits fonciers. Plusieurs instances interviennent dans la résolution de conflits, il s'agit de la justice, les autorités traditionnelles ou les chefs de quartiers, brigade territorial/commissariats et le service du cadastre. Il est possible de lutter contre la recrudescence de ces conflits à Sarh ; cela nécessite une réforme foncière tout en allégeant les procédures et coût d'immatriculation foncière.

Références bibliographiques

- ABLAYE Roasngar Toussaint., 2008, *Accès à la terre au Tchad*, 89 p.
- BAKAYOKO Ismaila., KANA Jean Noel Pacôme et TRAORE Fatoumata., 2020, « Modalité d'acquisition des terres et conflits fonciers dans la sous-préfecture de Sinfra (Côte d'Ivoire) », *European Scientific Journal July 2020 edition Vol.16, No.20*, pp. 112-128.
- BOUYO Kwin Jim Narem et MITA Djimaldé., 2024, « Multiplicité de conflits fonciers et sécurisation foncière dans le canton Bébo-Pen », *Les dynamiques de la gouvernance foncière en Afrique Centrale au 21ème siècle*, pp. 323-336.
- CAMAN Bédaou Oumar., 2004, « Foncier rural et gestion des ressources naturelles (sol et sous-sol) », in CEFOD et OFT., 2004, *La question foncière au*

Tchad. Actes du colloque scientifique de N'Djamena du 28 au 1^{er} juillet, pp. 77-92.

CHAUVEAU Jean-Pierre et MATHIEU Paul., 1998, « Dynamique et enjeux de conflits fonciers », pp. 243-258. In LAVIGNE Delville Philippe., *Quelle politique foncière pour l'Afrique noire ?* édition Karthala, 744 p.

ERPICUM Richard., 2004, Discours d'accueil à l'ouverture du colloque sur la question foncière au Tchad, pp. 9-12.

HESSELING Gerti., 1991, « Les citadins et le droit foncier à la ville : des stratégies diversifiée », in LE BRIS Etienne, LE ROY Etienne et MATHIEU Paul., *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière*, Paris, Karthala, pp. 203-2012.

HOUDEINGAR Ngarimaden David., 2009, *Les conflits d'usages entre principe de coexistence et principe de responsabilité*, juin 2009, actes de colloque, 21 p.

HOUDEINGAR Ngarimaden David., 2009, L'accès à la terre en Afrique subsaharienne, rencontre Lascaux 8 et 9 juin 2009 actes de colloque, 21 p.

KAKOU André Martin Brou et OKOU KOUAKOU Norbert., 2018, « Aménagement urbain et dynamique foncière en contexte post-crise dans la commune de Bingerville ». Rev.ivoire.anthropol.sociol. KASA BYA, n°38, pp. 193-207.

KOFFI-BIKPO Céline Yolande et ADAYE Akoua Assunta., 2015, « Géographie des conflits fonciers dans la région du Bas-Sassandra, en Côte d'Ivoire ». *Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou*, N°04, septembre 21015 ; Vol.1, pp. 1-27. MAHAMADOU Zongo., 2009, « Terre d'Etat, loi des ancêtres ? Les conflits fonciers et leurs procédures de règlement dans l'ouest du Burkina Faso ». Cahier du cercleshs Tom XXV, N°33, juillet 2009, pp. 119-143.

Mohamadou Guidado., 2022, « Dynamique spatiale et conflits fonciers dans la ville de Ngaoundéré au Cameroun ». *Collection recherche & regards d'Afrique*. ISBN : 978-2-493659-01-9, pp. 342-362.

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

MOUSSA Alladjaba et HERVE Tchekote., 2018. « Conflits fonciers et problématique de développement rural dans la sous-préfecture de Mongo, région du Guéra (Tchad) ». *European Scientific Journal November*, édition Vol.14, No.32 ISSN: 1857 – 7881 (Print) e – ISSN 1857 – 7431 URL:<http://dx.doi.org/10.19044/esj.2018.v14.n32p213> Consulté le 18/11/2023.

NGARESSEM Goltob Mbaye., 2016, « Résorption de l'urbanisation anarchique à N'Djamena : entre déguerpissement et tolérance administrative ». *SYLABUS. Revue scientifique interdisciplinaire de l'Ecole Normale Supérieure Série Lettres et Sciences Humaines*. Numéro spécial volume VII N°1, 2016, pp. 61-82.

- PETNGA NYAMEN Simon Pierre., 2010, Modes d'accès à l'espace habité et insécurité foncière dans les quartiers Gambara II, Burkina et Jérusalem de la ville de Ngaoundéré, Mémoire de Master, Université de Ngaoundéré, 183 p.
- René Joly ASSAKO ASSAKO et Harold Gael Njounang DJOMO., 2016, « Etalement urbain et insécurité foncière dans la banlieue nord de Yaoundé : prolongement d'un modèle de gestion intégrée du sol en milieu péri-métropolitain africain ». *SYLABUS. Revue scientifique interdisciplinaire de l'Ecole Normale Supérieure Série Lettres et Sciences Humaines*. Numéro spécial volume VII N°1, 2016, pp. 15-39.
- TATOLOUM Amane., 2018, « Problématique de la gestion foncière à N'Djamena : conflit d'intérêt entre les acteurs ». In *Annales de l'Université de Moundou, Série A – Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines*, Vol.5(2), Jan. 2019, ISSN 2304-1056, PP. 53-75.
- TOUNDE Roméo Gislain Kadjegbin, YABI Ibouraima., ADJAKPA Tchékpo Théodore., KOCHARE Parfait., SOWAD SOKEGBE Grégoire et HOUSSOU Christophe Sègbè., 2018, « Influence des modes d'accès à la terre sur la production agricole dans la commune de Dassa-Zoumé et de Glazoué au centre du Bénin », *European Scientific Journal February* éditionVol.14, No.6, pp. 412-431.
- TOB-RO N'Dilbé et IYA Moussa., 2013, « Accès aux terrains urbains à bâtir et sécurisation foncière à N'Djamena, Tchad ». *Annales de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Ngaoundéré*, Vol. XV, pp. 75-93.
- Sabine PLANEL et Eloi Ficquet., 2014, « Développement urbain planifié et titrement sous forme de beaux fonciers publics », pp.7-34. In Armelle CHOPLIN, Sabine PLANEL, Eric Denis, Bhuvanaswari RAMAN et Baoudin DUPRENET., 2014, *Les pratiques du titrement dans les villes en développement. Trois cas d'étude (Inde, Ethiopie, Mauritanie)*, 148 p.