



**CAHIER DU FONCIER  
AU TCHAD**

**Revue scientifique de  
L'Observatoire du Foncier Au  
Tchad**

**CAHIER DU FONCIER AU TCHAD(CFT)  
Vol.3(2), décembre. 2020, ISSN 2077-0884 (print)**

**LE FONCIER COUTUMIER DU TCHAD :  
UNE DÉFINITION À REVISITER ?  
CUSTOMARY LAND REGIME IN CHAD : A  
DEFINITION TO BE REVISITED?**

Par : Mahamat Abdoulaye Malloum  
Doctorant, Université de Maroua

**RÉSUMÉ**

Le foncier coutumier du Tchad est appréhendé par les chercheurs comme une réalité statique et n'est pas défini de manière cohérente par le législateur. Ses fondements à savoir la sacralité, le caractère collectif et inaliénable qui ressortent dans les différents travaux, sont restés les mêmes à travers le temps. Partant de ce constat, cet article a pour objet d'analyser les mutations du foncier traditionnel de la période coloniale à nos jours. Se basant sur l'exploitation des écrits sur le coutumier et le foncier en Afrique noire d'une manière générale et le Tchad en particulier; des observations directes et participantes, des échanges avec des différents acteurs du foncier qui s'étalent sur d'une dizaine d'années tant en milieu urbain que rural ; des missions de terrain et des débats auxquels nous avons assisté en tant que rapporteur dans le cadre du comité de relecture du code foncier, cette réflexion se propose d'analyser sous un angle critique la définition qu'on donne actuellement du foncier coutumier. Il ressort des interprétations des différentes données collectées que le foncier coutumier à l'image de la société tchadienne est dynamique. En effet, bien qu'il ait survécu aux influences extérieures, dans les pratiques, ses fondements initiaux s sont plus d'actualité et les usagers lui ont donné une autre forme. Sa définition telle qu'on la retrouve dans les travaux allant de la période coloniale à nos jours, est devenue

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

« anémique ». Il est dès lors nécessaire de la revoir en fonction des réalités évolutives.

**Mots clés** : foncier coutumier du Tchad, logique communautaire, variables coercitifs, individualisme, anomie foncière, mutation foncière.

### **ABSTRACT**

Chad's customary land tenure is understood by researchers as a static reality and is not consistently defined by the legislator. Its foundations, namely the sacredness, the collective and inalienable character which emerge in the various works, have remained the same over time. Based on this observation, the purpose of this article is to analyze the changes in traditional land tenure from the colonial period to the present day. Based on the use of writings on customary and land tenure in black Africa in general and Chad in particular; direct and participatory observations, exchanges with various land stakeholders that span over ten years in both urban and rural areas; field missions and debates which we attended as rapporteur within the framework of the land code review committee, this reflection proposes to analyze from a critical angle the current definition of customary land. Interpretations of the various data collected show that customary land, like Chadian society, is dynamic. Indeed, despite having survived external influences, in practice, its initial foundations are no longer relevant and users have given it another form. Its definition as we find it in works from the colonial period to the present day, has become "anomic". It is therefore necessary to review it in the light of evolving realities.

**Keywords:** customary land tenure in Chad, community logic, coercive variables, individualism, land anomie, land transfer.

## **INTRODUCTION**

Le foncier<sup>1</sup> comme axe de recherche en Afrique noire, est très fécond depuis les indépendances. En effet, la terre avec ses enjeux multiples, est une ressource incontournable dont le spectre est présent dans pratiquement tous les grands événements qui ont marqué l'histoire de l'humanité (la conquête romaine, la colonisation de l'Afrique, la conquête de l'Amérique, la crise du Darfour, ...).

### **1- Constat**

Source de richesse, de pouvoir et d'identité, la terre de par ses caractéristiques, est au centre de tous les enjeux. Chaque entité en se basant sur son mode de vie, définit des normes qui lui sont propres pour sa gestion. Dans les sociétés individualistes, par essence capitalistes (les sociétés occidentales), la terre est enfermée dans une lecture économiciste (tendance à ramener tout à la variable économique) où elle est perçue comme un bien marchand au même titre que les autres<sup>2</sup>. C'est pour dire qu'elle est susceptible d'appropriation individuelle et donc aliénable. Les sociétés communautaires (les sociétés africaines précoloniales d'une manière générale et celles du Tchad

---

<sup>1</sup> Le concept allie la terre comme ressource et les interactions sociales qui tournent autour de son accès et sa gestion.

<sup>2</sup> Elle est reconnue socialement comme mercantile, qu'elle suppose l'existence d'une offre d'un propriétaire et une demande d'un éventuel acquéreur (Donzel et al. 2008 :11).

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

en particulier) par contre, nous offre une autre lecture. La terre est ici un bien communautaire, sacré et inaliénable. Cependant, avec la colonisation, la croissance démographique, le changement climatique,..., la prédominance de l'économie dans la perception du foncier sera translatée en Afrique pour influencer les gestions locales de nature communautariste. La logique imposée va se heurter pendant plusieurs décennies à la résistance des locaux. Et, cette situation va conduire à la dualité des régimes fonciers en Afrique noire en générale et au Tchad en particulier.

Depuis plus de six décennies (après les indépendances), le parallélisme de la législation foncière est devenu une équation difficile à résoudre pour le législateur et peut même être considéré comme la source de « l'anomie foncière » c'est-à-dire, l'existence d'une dualité de normes (foncier coutumier et foncier « moderne ») dans le même espace mais, qui n'arrivent pas à réguler le foncier. Ce scénario d'amalgame comme le désigne Tatoloum (2019 :56) va entraîner des conflits de telle sorte que nos jours, 80% des dossiers en instance à la justice du Tchad concernent le foncier (CEFOD, 2017 :7). Cependant, si le droit moderne s'inscrit dans une logique évolutive, le foncier coutumier est enfermé par les chercheurs dans une appréhension statique et n'est pas défini clairement par le législateur. On a l'impression que les différents événements qui se sont succédés à travers le temps n'ont pas eu des impacts sur cette lecture et ses fondements sont restés les mêmes.

### **2- Problème de recherche**

Cet article analyse la mutation du foncier coutumier en Afrique noire d'une manière générale et celle du Tchad en particulier des indépendances à nos jours.

### **3- Question de recherche**

À l'image du foncier « moderne », le foncier coutumier ne nécessite –t-il pas une redéfinition au vu des mutations profondes qu'il a subit au fil du temps ? En d'autres termes, si les fondements qui caractérisent le foncier coutumier sont dépassés, ne devons-nous pas penser à le redéfinir en fonction des réalités du moment ?

### **4- Objectif de recherche**

Cet article a pour objet de démontrer que le foncier coutumier est dynamique et que la définition qu'on donne lui actuellement est caduque. Dès lors, les appréhensions par les différents chercheurs et la lecture du législateur doivent s'inscrire dans une logique évolutive et donc d'adéquation avec les réalités du moment pour espérer le cerner.

### **5- Intérêt de l'étude**

Cet article est un apport pour une analyse contextualisée du foncier coutumier en Afrique noire d'une manière générale et au Tchad en particulier.

### **6. Méthodologie adoptée**

La réalisation de cette étude s'est déroulée en deux étapes : La collecte des données et leur l'analyse. Pour la collecte des données, nous avons eu recours aux sources écrites, aux sources orales et aux observations directe et participante. Notre premier exercice a consisté à explorer les travaux de recherches sur le coutumier et le foncier en Afrique noire d'une manière générale et le Tchad en particulier. Les données collectées sont aussi le fruit des différents débats auxquels nous avons pris part. Il s'agit de notre participation au comité multi-acteurs de relecture du

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

code foncier du Tchad qui a eu lieu dans la période allant de septembre 2019 à janvier 2020. Il s'agit aussi de notre implication dans la mission effectuée dans plusieurs localités du nord du Tchad. Des entretiens semi-directifs avec des chercheurs, des notaires, des techniciens du Ministère en charge de l'Aménagement du Territoire et quelques usagers choisis selon les différentes zones culturelles (sud, centre et Nord du pays), les autorités administratives, les autorités coutumières, les autorités religieuses, les agriculteurs, les éleveurs et quelques services techniques déconcentrés (Hadjer-lamis, Chari-Baguirmi, Bahar-El-Gazel) ont aussi été mis à contribution... En outre, nous avons eu recours des observations directes et participatives. En effet, notre statut de fonctionnaire du Ministère en charge de la gestion foncière depuis une dizaine d'années avec des postes occupés tant en milieu urbain qu'en milieu rural nous a permis d'être en contact direct avec les acteurs des différentes susceptibilités et de noter les différentes appréhensions.

Nous avons opté pour la technique qualitative qui est à notre avis la mieux adaptée pour nous permettre de cerner les mutations du foncier coutumier. Le critère de l'échantillonnage qualitatif n'étant pas basé sur le nombre, nous nous sommes focalisés sur un échantillonnage raisonné, avec le principe de la diversification. Celui-ci nous a permis de représenter non pas des individus statistiques, mais les différentes catégories ou les groupes stratégiques de la population étudiée. Notre lecture est faite en tenant compte de la diachronie (l'évolution dans le temps), de la synchronie (la connexité des événements qui se sont déroulés au même moment) et de la systémie (l'impact du système global) sur le foncier coutumier.

L'analyse de données collectées et leurs interprétations nous ont permis de structurer notre travail en trois parties.

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

Nous avons jugé nécessaire avant tout, de revenir sur les fondements du droit coutumier du Tchad. Ensuite, d'établir les effets induits par certaines variables contingentes qui se sont succédé à travers le temps sur le foncier. Et enfin, d'analyser comment l'émergence de l'individualisme va influencer la mutation du foncier coutumier à travers les pratiques foncières.

### **RÉSULTATS**

Il ressort de notre analyse que le foncier coutumier du Tchad a évolué de la période coloniale à nos jours. Les fondements qui le caractérisent (sacré, communautaire et inaliénable) ne sont plus d'actualité. Sous la pression de certains variables coercitives (changement climatique, croissance démographique, conquêtes, émergence de l'individu...) et au vu des pratiques, il est devenu un bien marchand comme les autres. Dès lors, la définition qu'on lui donne est devenue caduque.

### **I- LES FONDEMENTS DU DROIT COUTUMIER DU TCHAD**

Les sociétés africaines d'une manière générale et celles du Tchad en particulier avant la période coloniale, étaient régulés dans leur fonctionnement par des normes coutumières. Ces dernières, connues, intériorisées et maîtrisées par tous (Kuyu Mwisso, 2005 :79) constituaient les seules sources de droit. Fondé sur la tradition, la coutume désigne une règle issue « d'un usage général et prolongé (...) et de la croyance en l'existence d'une sanction à l'observation de cet usage » (Guinchard et Montagnier, 2011 :111). Elle traduit selon Grawitz (2004), un ensemble de manière de faire plus ou moins obligatoire et qui trouve sa validité en référence aux ancêtres. Dans le contexte d'une Afrique précoloniale essentiellement rurale,



## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

c'est-dire paysanne, l'unique possibilité d'avoir accès aux ressources nécessaires à la vie reste la terre. Dès lors, sa régulation occupe une place de choix dans la coutume. On parle alors de régime foncier coutumier. Cette dernière, désigne un ensemble de règles endogènes qui régissent les relations des hommes autour la terre.

À ce niveau, il est important de souligner que les sociétés africaines ne sont toutes identiques. Chaque entité a des caractéristiques qui lui sont spécifiques. Ce qui suppose qu'il n'y pas une seule coutume ou encore une seule tradition. Elles sont plusieurs et singulières les unes des autres. Dès lors on ne peut parler d'un régime foncier coutumier mais, des régimes. Cependant, au même titre que Ouattara (2007 : 64-65), l'exploitation des différents travaux effectués sur le foncier dans les sociétés africaines en général et celles du Tchad en particulier, nous permettent de constater qu'au-delà de la diversité, il existe des points similaires qui constituent le socle des systèmes fonciers des peuples négro-africains traditionnels qui nous permettent de les aborder collectivement. Trois spécificités reviennent de manière récurrente quand on s'intéresse à ce sujet : la sacralité de la terre, son caractère collectif et son inaliénabilité.

### **1- La sacralité de la terre**

Le droit coutumier foncier en Afrique noire est basé sur le principe selon lequel la terre est sacrée. Elle est perçue comme une divinité ou le bien des dieux et des esprits (Verdier, 1975 : 69). Dans ce registre, les terres au même titre que les aires, les eaux...appartiennent aux esprits liés à un Dieu créateur (Magnant, 1987 :78). De ce fait, la terre n'est pas perçue seulement comme une source richesse mais aussi, comme le domaine des forces invisibles qu'on doit concilier avant de l'exploiter (Cabot, 1965 :141).

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

Selon les coutumes africaines au sud du Sahara, l'homme n'est pas considéré comme le premier occupant de la terre, les dieux qui l'ont créé y ont d'abord logés les génies protecteurs ou les esprits (Chene-Sanogo, 2012 :74). Donc, pour pouvoir exploiter cet espace, l'homme doit d'abord s'adresser à ceux qui l'occupent déjà (les esprits). Cette demande d'occupation se traduit par des rites sacrificiels imposés par les génies. Et c'est après satisfaction, qu'ils délèguent leur privilège de premiers occupants à l'homme. C'est pour autant dire, que ne pourront prétendre avoir des droits sur une terre exceptionnellement ceux que les génies locaux auront approuvés leur présence chez eux, ceux-là que les dieux auront autorisés l'exploitation du sol (Magnant, 1987 :79). L'installation des hommes sur une portion de terre, n'est pas appréhendée comme une simple occupation source de droits, elle suppose un accord, un pacte entre le premier occupant et les esprits de l'espace en question (Cabot, 1965 :141).

Les rites sacrificiels sont accomplis par l'ainé du clan fondateur du village ou hameau qui prend le rôle de chef de terre jusqu'à la fin de sa vie et le lègue à ses héritiers à sa mort (Armi, 2017 :107). Il exerce une fonction rituelle (sacrifices), de répartition des terres aux membres du clan et aux étrangers qui veulent s'installer au sein du groupe, conjure le mauvais sort par ses bénédictions et sollicite des dieux une bonne pluviométrie et une bonne récolte (De Garine, 1963). Chargé des rapports avec l'au-delà, le chef de terre joue un rôle prépondérant dans la gestion foncière coutumière. Cependant, comme on le constate dans des nombreux travaux sur le foncier coutumier au Tchad, ses prérogatives ne font pas de lui un « chef » c'est-à-dire qu'il n'a aucun pouvoir de commandement. Il est considéré comme un intermédiaire avec les dieux et garant de la perpétuation de l'alliance. Ses attributions font de lui

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

un prêtre de la fécondité et de culte des ancêtres, un devin, un guérisseur, un conseiller et surtout un homme craint et respecté (Magnant, 1981 :398-399).

Après l'obtention du « permis d'occuper », la terre est partagée entre les lignages c'est-à-dire ceux qui ont un ancêtre commun, qui obtiennent de par cette attribution des droits sur les portions qui leur sont affectés (Magnant, 1987 :79). La gestion de l'espace attribué aux lignages, est confié à l'ainé qui à son tour, le répartit entre les membres de sa lignée en fonction des besoins. Généralement, comme le mentionne Cabot (1965 :142), le chef de famille possède la plus grande parcelle, il est aidé dans ses travaux par ses fils. Ces derniers, une fois l'âge de cultiver leur parcelle atteint, bénéficient de leur propre champ. Les filles par contre, n'ont pas droit à la terre avant le mariage cependant, un divorcée de retour dans sa famille reçoit une parcelle individuelle. En plus d'être sacrée, la terre dans le droit coutumier en Afrique noire, est un bien collectif.

### **2- La terre comme un bien collectif**

La seconde spécificité de la terre selon le droit foncier coutumier en Afrique noire, c'est son caractère communautaire. Du fait de sa sacralité, elle ne peut être la propriété exclusive d'un individu car, c'est un bien collectif. Elle est selon Magnant (1987 : 82), le patrimoine légué par les morts aux vivants pour qu'avec l'aval des esprits, ils assurent la nourriture de la future génération avant qu'ils ne les rejoignent après la mort. Cet auteur précise qu'on retrouve parmi les copropriétaires les dieux, les vivants, les morts et ceux qui naîtront. C'est pour dire que le caractère collectif ne se limite pas seulement au monde des vivants (génération actuelle et future) mais, prend aussi en compte

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

celui des morts et des dieux. De ce fait, il est impossible de l'inscrire dans une logique d'appropriation individuelle.

Le caractère communautaire de la terre est un principe qu'on peut attribuer à la quasi-totalité des régimes fonciers traditionnels en Afrique noire selon Cissé Fall (2017). Pour cet auteur, la terre est un bien collectif appartenant à toute une communauté (famille plus ou moins élargie ou un groupe ethnique) : l'usage à titre privatif ou exclusif n'est pas permis. Et cette logique est applicable d'après lui, aux autres éléments (ciel, air, mer...) qui sont les fondements de la création.

Aussi, la terre comme bien commun s'inscrit dans la droite ligne de la connotation donnée à l'individu en Afrique. En fait, dans les coutumes africaines, il y trouve un statut en tant que membre d'un groupe et n'existe pas si on l'enlève de ce contexte. Le social dans cette acceptation, va au-delà des agrégats des actions individuelles pour prendre une dimension holiste où l'individu n'est que la voix de son groupe. Dans ces sociétés africaines précoloniales, « c'est une véritable aberration de concevoir l'homme dans un sens d'être isolé » (Aholou, 2018 : 33). Cette logique influence largement la perception foncière. Les attributions faites aux individus par les chefs de lignage, s'enregistrent dans un rapport de culture, de travail et non de propriété privative ; l'on préfère à l'expression « propriété de la terre » celle de jouissance de la terre » (Lebris et al. 1982). Au-delà d'être un bien sacrée et communautaire, l'épithète inaliénable est aussi associé à la terre.

### **3- La terre, une ressource inaliénable**

L'autre particularité de droit foncier en Afrique, c'est son inaliénabilité. En d'autres termes, elle n'est pas susceptible d'une appropriation. Cabot (1965 :141), nous fait comprendre que pour les populations du bassin du Logone par exemple, les prétentions de l'homme sur la terre se

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

limitent au droit d'usage. Elle appartient momentanément à celui qui la vivifie, c'est pour dire que c'est la mise en valeur qui crée des droits sur une terre. La terre est un bien exclusif parce qu'aucune personne n'ayant pas de droit, ne peut l'exploiter. À ce titre, Magnant (1987 :82-83) écrit que le droit de jouissance dont dispose la communauté, est entier et exclusif. Son entièreté se traduit par le fait que la collectivité peut utiliser son patrimoine comme bon lui semble tout en respectant les engagements (pris vis-à-vis des esprits et des générations passés) ainsi que la protection des intérêts des générations futures. L'exclusivité traduit l'entièreté de leur prérogative et le fait que tout individu qui n'est pas membre de la communauté ne puisse avoir que des droits précaires (temporaires).

La terre comme ressource inaliénable dans le droit foncier coutumier en Afrique noire, est un constat fait par plusieurs auteurs (Magnant, 1981). Elle ne peut faire l'objet d'une aliénation quelconque même de la part des autorités chargées de sa gestion et les détenteurs (individus ou groupes) des droits sur une terre ne peuvent s'en dessaisir volontairement et définitivement au profit d'autres individus ou groupes (Cissé Fall, 2017). C'est pour dire qu'il existe des liens pérennes qui unissent la terre et ceux en détiennent des droits. Dès lors, elle doit demeurer au sein du groupe qui en dépend (Chene-Sanogo, 2012).

Cependant, si un groupe décide de quitter un espace où il a acquis des droits des esprits, il doit comme le souligne Kouassignan (1966 : 117) se « désengager » vis-à-vis d'eux pour pouvoir établir des nouveaux liens avec ceux du site convoité. Il affirme que l'abandon d'un espace n'est pas un projet à prendre à la légère. En fait, il ne s'agit pas seulement de l'espace géographique en tant que tel, mais des divinités auxquels le groupe se trouve lié à travers des relations de nature religieuse dont le divorce sans

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

procédures adéquates, va entraîner des répercussions fâcheuses. Pour cet auteur, les négro-africains considèrent les ancêtres comme des protecteurs des vivants, et l'abandon des terres où ils sont enterrés peut les priver de cette protection et les exposer à des malheurs. C'est qui amène Leroy à dire qu'en plus d'être le socle des ressources alimentaires, l'homme entretient avec la terre des liens de nature ontologique (un caractère surnaturel) : la terre va au-delà de l'économique pour intégrer une dynamique patrimoniale (Leroy cité par Chene-Sanogo, 2012 :74).

Il faut noter que ces trois éléments se confondent et se complètent. À travers la sacralité de la terre il faut retenir que pour certaines sociétés, la terre elle-même est considérée comme une divinité. Ce qui conduit Cissé Fall (2017 : 50) à dire elle s'appartient à elle-même et n'est la propriété de personne : « ce n'est pas l'homme qui possède la terre, c'est la terre qui possède l'homme ». Aussi, la gestion foncière s'inscrit dans un ensemble où la connotation donnée à l'individu en Afrique diffère de celle de l'occident. En fait, dans les coutumes africaines, il y trouve un statut en tant que membre d'un groupe. Le social dans cette acceptation prend une dimension holiste où l'individu n'est que la voix de son groupe et il n'existe pas en tant qu'élément isolé. En outre, le foncier coutumier est intimement lié à la tradition. Cette dernière fondamentalement païenne, est basée sur la croyance des esprits, aux pouvoirs des ancêtres morts et aussi à la préservation des intérêts des générations futures. C'est ce qui justifie leur association en tant que copropriétaire de la terre. Dès lors, elle ne peut être cédée.

Au-delà de ces caractéristiques, il est important de mentionner que les sociétés africaines précoloniales comme nous le rappelle Lebris et al. (1982), étaient des sociétés

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

rurales et ne connaissant pas la circulation monétaire. Selon ces auteurs, seule la terre donnait la possibilité aux paysans d'accéder aux ressources nécessaires à la vie. Ces fonctions, purement économiques viennent s'ajouter aux raisons illustrées plus haut et que Cissé Fall (2017 ) a appelé « raisons morales » pour nous faire comprendre aisément le statut de sacré, de communautaire et d'inaliénable de la terre en Afrique noire. Aussi, la terre est considérée comme une ressource illimitée. Si le besoin d'élargir son espace d'exploitation se fait sentir, la communauté fait des extensions en pactisant avec les nouveaux esprits, maîtres du site convoité (Magnant, 1987). Telle est la lecture que les sociétés africaine au sud Sahara se font de la terre. Cependant, l'avènement de certaines variables coercitives va changer cette perception endogène.

### **II- VARIABLES COERCITIVES ET MUTATION FONCIÈRE**

Le Tchad à l'instar des autres pays d'Afrique, a fait face à plusieurs événements historiques qui ont au fil du temps influencés la lecture foncière coutumière endogène. Ces événements se subdivisent en deux groupes. D'une part, il y a ceux qui relèvent des conquêtes c'est-à-dire des hommes (islamisation, christianisation, colonisation...) et d'autre part, ceux qui sont liés à la nature (changement climatique, croissance démographique).

#### **1- Les conquêtes extérieures**

L'Afrique d'une manière générale et le Tchad en particulier, a fait l'objet de plusieurs conquêtes pacifiques et aussi sanglantes. D'une manière ou d'une autre, elles vont largement influencer le mode de vie des populations locales et aussi la gestion foncière. Dans ce registre, on peut citer l'expansion de l'islam, le christianisme et surtout la colonisation occidentale.

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

L'islamisation de l'Afrique noire est la résultante des interactions avec le monde arabe. L'entité géographique qui regorgeait des grands empires tels que le Kanem Bornou, le Ouaddaï et le Baguirmi (en ce qui concerne le Tchad) et que les chroniqueurs arabes ont appelés soudan<sup>3</sup>, entretenaient selon Mezouaghi (2014), des solides relations commerciales avec le monde arabe à partir du 9<sup>ème</sup> siècle. Ces relations étaient inscrites selon cet auteur, dans la durée à travers un commerce transsaharien florissant des biens divers alimentaires et non alimentaires. Dans l'optique de contrôler et d'exploiter ce commerce avec l'Afrique du Nord, Hrbek (1990 :101) souligne qu'il est était intéressant pour les dirigeants d'avoir une « image islamisée qui leur permettrait d'établir et de renforcer de bonnes relations avec ses clients et partenaires nord-africains ». Cet intérêt économique était pour cet auteur l'origine de la relative islamisation de ces empires non musulmans. Timidement et graduellement, cette nouvelle religion va se propager pour s'incruster dans les sociétés tchadiennes.

L'islam en tant que religion prôné par le Prophète Muhammad s'inscrit selon El Fasi et Hrbek (1990) dans une logique de continuité des prophètes précédents tels qu'Abraham, Moïse, Jésus-Christ qui, prônent deux principes fondamentaux à savoir le monothéisme et l'universalité. Au-delà d'être une religion, il est selon ces auteurs, un style de vie complet qui prend en compte tous les aspects de la vie des hommes et en toute circonstance (individuelles et sociales, matérielles et morales, économiques et politiques, nationales et internationales).

---

<sup>3</sup> Venant de l'expression « soûd » qui peut être traduit par « noir » en français.



## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

Dans cette optique, cette religion a marqué de son empreinte la « tenure du sol » (Houdeingar, 1987).

Pour le droit foncier musulman, la terre est la propriété de toute la communauté. Cependant, cette norme n'exclut pas la reconnaissance de la propriété individuelle. On note deux catégories de terres : les terres appartenant à des individus et les terres collectives (Bonfiglio, 1989). Les individus disposent librement des terres dont la propriété est privée. Ils exercent des droits de propriétaires leur conférant le pouvoir de louer, de donner ou même de vendre. Les terres collectives se distinguent en plusieurs catégories. Les terres mortes sont des terres incultes ou en jachère. Elles constituent le domaine privé de la communauté villageoise et, chaque individu peut avoir des droits d'appropriation privative sur une portion par la mise en valeur. Ce sont des zones de pâturage et de prélèvement du bois. Les terres vivantes sont des terres conquises, ceux qui la mettent en valeur sont usufruitiers tenus de payer des redevances au chef de la communauté musulmane. Contrairement au droit foncier coutumier où la question foncière est une affaire d'hommes, dans le contexte musulman, tous les héritiers sans distinction de sexe, ont droit à la terre selon le principe successoral en islam (la femme hérite la moitié de ce que l'homme reçoit). Quelques siècles tard, suivant le même objectif, le christianisme a commencé à se faire de la place il y a environ deux cent ans (Salvaing, 2006). Et comme le constate Houdeingar (1987), les observations qu'on peut faire sur ses effets sur les coutumes africaines sont similaires à celles de l'islam. S'il est vrai que contrairement à l'islam, on ne parle pas de « tenure chrétienne », les objectifs visés restent les mêmes. En effet, qu'il s'agisse de l'islam ou du christianisme, ces religions remettent en cause les fondements des croyances africaines considérées comme

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

païennes. Dès lors, le quotidien des africains rythmé de fétiches, de rites, de contact avec les ancêtres, est remis en cause. La perception foncière, profondément ancré dans ces pratiques, est de facto concernée par cette « révolution ». Il faut noter que malgré ces influences, les coutumes ancestrales ont subsisté, elles ne sont pas toutes effacées dans les pratiques (Houdeingar, 1987). Et c'est d'ailleurs cet état, qui a conduit Magnant (1986 : 270) à dire que le foncier islamique au Tchad par exemple, est une vision païenne badigeonnée d'un vernis coranique. C'est-à-dire, qu'elle est à la croisée des chemins entre l'animisme et l'islam. Cependant, avec l'émergence du wahabisme ou du salafisme<sup>4</sup> au début des années 1970 et sa prise d'ampleur à partir des années 1990, ont assisté à un nouveau tournant dans l'histoire de l'islam au Tchad. Pour les tenants de cette école « le monde musulman doit être purifié des tombes, reliques et sanctuaires qui "divinisent des êtres humains" » (Ammour, 2018 :10). Il est question de « purifier l'Islam de ses sectes, des innovations, et de tous les mensonges que les faux prêcheurs ont apporté. Car ils détruisent l'Islam en profondeur. Le musulman est celui qui suit les actions du Prophète. Tout ce qui s'en écarte éloigne les croyants de la vraie religion » (Abdelaziz al-Fawzan, cité par Ammour, 2018 :8). Cette tendance en résumé, remet en cause de façon radicale « l'islam africanisé » qui donne plus de marge aux croyances ancestrales païennes. Sous l'influence de l'Arabie Saoudite qui finance la construction des mosquées et la prise en charge des frais de fonctionnement, des hôpitaux, des écoles coraniques..., cette lecture va réussir à s'implanter même dans les villages les plus reculés. Et il

---

<sup>4</sup> Un mouvement qui préconise un retour aux pratiques en vigueur dans la communauté musulmane du prophète Mahomet et ses premiers successeurs ou califes. On les appelle aussi puristes (Ammour, 2018).

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

est évident qu'elle a un impact sur le foncier coutumier qui baigne sur des croyances préislamiques.

À côté de l'émergence des religions révélées, la colonisation est l'événement qui a le plus révolutionné la gestion foncière de manière formelle. En effet, dans la mise en œuvre de la politique de valorisation des colonies et pour légitimer les actions à mener, il était important pour la puissance coloniale de modifier les logiques locales afin d'avoir le contrôle des terres et des ressources qu'elles sont susceptibles de produire. Elle a de ce fait, bouleversé le rapport des entités sahéliennes à l'espace (Bonfiglioli, 1989) et a voulu substituer aux modes de gestion locale communautaire basée sur l'oralité, une réglementation écrite aux standards d'un État moderne où l'on donnerait à l'individu le droit d'appropriation sur la terre.

Dans cette lancée, la perception du foncier a très rapidement fait l'objet d'une réorientation où les normes locales communautaires sont fondamentalement remises en cause pour laisser place à celles du monde occidental où le statut de la terre a évolué au fil des années pour devenir un bien marchand comme les autres (Bessaoud et Requier-Dechamps, 2013). C'est une vision essentiellement mercantile et individualiste (Magant, 1987). Aussi, la puissance coloniale considérait du fait de la conquête, qu'elle était devenue propriétaire de l'ensemble des terres. Son droit domanial et foncier est basé sur la notion du droit éminent de l'État sur le régime de la domanialité. Ils font ressortir qu'en l'absence de titres fonciers écrits et reconnus, la terre devient son patrimoine (Djikoloum, 2004). C'est un système foncier qui évolue en palier : on est d'abord attributaire provisoire en remplissant certaines conditions et une fois la mise en valeur constatée, on devient propriétaire définitif par le mécanisme de l'immatriculation et la propriété est enregistrée au livre

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

foncier. La terre n'appartient plus dès lors à la communauté ou au lignage comme le conçoivent la plupart des sociétés tchadiennes (Cabot, 1965 ; Magnant, 1987 ; Armi, 2017) mais, elle devient selon Djikoloum (2004) le domaine d'exercice du pouvoir de l'État qui détient le monopole et la primauté où on parle désormais du domaine public et du domaine privé de l'État. Cette nouvelle donne est matérialisée par la promulgation des décrets (sur le régime de la propriété foncière ; sur le système de l'immatriculation et l'introduction des livres fonciers dans le cadre d'une politique d'organisation de la propriété foncière ;...).

Cette nouvelle lecture imposée, va dépouiller la gestion foncière coutumière de ses principes fondamentaux. Armi (2017) nous fait une analyse pertinente de cette situation. Il note d'une part, que le chef de terre, dépositaire du pouvoir traditionnel et garant de la stabilité et de la prospérité du groupe n'a pas bénéficié d'une reconnaissance dans ses fonctions magico-religieuses par la législation foncière coloniale. Ses prérogatives sont attribuées aux « chefs traditionnels » qui sont des pions permettant à l'administration coloniale de consolider son pouvoir. D'autre part, la terre, bien sacré collectif devient une marchandise commercialisable, appropriable par un individu et aliénable. Cependant, au vu des résistances des locaux face à cette nouvelle lecture, la puissance coloniale a donné la possibilité à certains détenteurs des terres issues du droit coutumier de les faire constater et confirmer leurs droits, obtenir une reconnaissance et par la mise en valeur obtenir un titre de propriété définitive. Malgré cette ouverture, les détenteurs des terres coutumières n'étaient pas enthousiastes à l'idée de s'adresser à l'État pour faire reconnaître ses droits

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

(Bonfiglioli, 1989) ou encore se faire établir un titre de propriété qui était jusque-là inconnu des entités locales. Durant la période coloniale, on a assisté à la cohabitation de deux perceptions fondamentalement opposées (coutumières et modernes) toutes reconnues par les textes. En effet, La vision prônée par le droit moderne enferme le foncier dans une dynamique essentiellement économique et trouve sa pertinence dans le contexte occidental dans lequel elle est inéluctablement liée. En Afrique au sud du Sahara précoloniale par contre, la connotation donnée à la terre, va au-delà de l'économique pour prendre en compte le culturel, le social et le surnaturel. D'où son statut de sacré, collectif et d'inaliénable. Cette dualité fait la particularité du régime juridique des terres d'Afrique noire (Houdeïngar, 1987).

Avec les indépendances, on s'attendait à voir une révolution dans la législation foncière qui devait légitimer les oppositions populaires face à la lecture coloniale imposée. Cette dernière a d'ailleurs vu la nécessité de prendre en compte les coutumes des locaux. Au contraire, le législateur tchadien a manqué du courage ou de clairvoyance et s'est inscrit dans une approche de mimétisme de son prédécesseur (qui avait une filiation coloniale) se privant ainsi comme l'écrit Prouzet (1982) de certaines traditions utiles. Sinon, comment comprendre que les textes régissant le foncier promulgués en 1967<sup>5</sup> ont continué à spolier les fondements même du foncier

---

<sup>5</sup> la loi n°23 du 22 juillet 1967 portant statut des biens domaniaux, la loi n°24 du 22 juillet 1967 sur le régime de la propriété foncière et la loi n°25 du 22 juillet 1967 sur les limitations des droits fonciers, le décret N°186-PR du 1<sup>er</sup> Août 1967 sur le régime de la propriété et des droits coutumiers, le décret N° 188-PR-1967 portant application de la loi relative au statut des biens domaniaux

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

coutumier qui est une expression des réalités locales ? On s'interroge encore, comment la question foncière a-t-elle été omise par le mouvement de retour aux sources initié au début des années 1970 par les hautes autorités ?

En état de cause, la législation foncière postcoloniale est la première actrice de la déstabilisation de la lecture foncière locale qui a pourtant survécue durant la colonisation. Cette remise en question se traduit à travers la non reconnaissance du caractère sacré, collectif et inaliénable de la terre. En effet, la sacralité de la terre se traduit par la reconnaissance des esprits comme maîtres des lieux et du rôle du chef de terre considéré comme la passerelle entre les deux mondes. Or, quand on parle des chefs coutumiers dans les textes, on fait allusion aux chefs de canton ou autres relais de l'administration, le chef de terre, acteur principal dans la logique de la terre sacrée est exclu. En outre, la terre est considérée comme une marchandise, elle a un prix. Pour accéder ou exploiter un espace, il faut payer des frais à l'État. Ce qui suppose que le foncier est une source de recettes financières de l'État. S'agissant du caractère collectif, la législation encourage la propriété privée. Et pour finir, la terre est considérée comme un bien marchand, ce qui sous-tend qu'elle est reconnue comme mercantile, qu'elle suppose l'existence d'une offre d'un propriétaire et une demande d'un éventuel acquéreur (Donzel et al., 2008 :11). Elle est un bien utile et rare qui peut faire l'objet d'échange dont, le prix découle de la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché (Guigou, 1982, cité par Gilio, 2017 :38). La terre est placée au même titre que les autres biens.

S'il est vrai que cette lecture n'a pas effacé totalement les croyances et le mode de gestion foncier coutumier durant les premières décennies de son imposition, au fil du temps

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

et avec l'émergence de certaines contingences liées à la nature, elle va gagner du terrain et s'installer timidement mais, profondément dans la vie des locaux.

### **2- Les contraintes naturelles**

De la période coloniale jusqu'au début des années 1970, malgré l'imposition de la lecture foncière occidentale, le coutumier est resté en vigueur surtout dans les zones rurales. Il est vrai aussi, que quelques localités rurales dont les caractéristiques naturelles ont attisé la convoitise de la puissance coloniale dans le cadre de la politique de mise en valeur, ont dès les premières heures de la colonisation subies la logique de la primauté de l'État sur leurs terres. En effet, le « Tchad utile » selon l'expression coloniale, a accueilli les cultures du coton, du riz au profit de la France. Pour les autres, les actions foncières de la puissance publique se limitaient à quelques centres urbains. Cependant, à partir de 1970, le changement climatique et la croissance démographique vont entraîner une mutation foncière qui va affecter le système coutumier.

Le Tchad, comme d'ailleurs les autres pays sahéliens, a subi le changement climatique qui s'est manifesté par des sécheresses répétitives affectant les terres (elles se dégradent et deviennent improductives), les réserves en eau et les pâturages. C'est l'un des facteurs qui contribuent à enlever à la terre sa capacité de production et de préservation de la vie (FAO, 2017). Ce pays est de par sa position géographique, l'un des plus vulnérables à la variabilité et au changement climatique. Cette situation va remettre en cause l'idée selon laquelle, la terre (productive) est une ressource inépuisable. Les sécheresses vont entraîner de grandes migrations vers les zones moins défavorisées (Durand, 1997). Et comme il fallait s'y attendre nous allons assister à l'émergence du phénomène « saturation foncière ».

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

En plus du changement climatique, une autre variable vient s'ajouter : il s'agit de la croissance démographique. Si les terres arables tchadiennes se dégradent et se raréfient, sa population par contre, croit de manière vertigineuse. Selon l'INSEED, l'évolution des indicateurs démographiques montre que la population du Tchad recensée en 2009 qui était de 11,1 millions habitants pour une densité 8,6 habitants au Km<sup>2</sup>, a atteint 12,3 millions habitants en 2012 et est passée à 13,7 millions en 2015 et a atteint 15,1 millions habitants en 2018). D'après une analyse de la Banque Mondiale (2020), l'augmentation de la population tchadienne est de 416% de 1960 à 2018. Selon cette même source, durant cette même période, la densité de la population au mètre carré est passée de 2,43 habitants en 1960 à 12,29 en 2018, soit une augmentation de 406% en 58 ans. Cette progression fulgurante et rapide n'est pas sans conséquence sur la gestion foncière. C'est du moins la lecture faite les malthusiens. En effet, pour ces derniers, une population importante impacte l'environnement, les sols et elle se déplace quand la famine les menace, translatant ainsi le problème à d'autres régions (Tabutin et Thiltgès, 1992). Pour survivre, les hommes sont obligés de détruire leur nature en surexploitant « l'assise de leur ressources » hypothéquant ainsi le futur au détriment du présent : la logique du court terme entraîne les populations sans terre à défricher les forêts, à raccourcir les périodes de jachère (Mathieu, 1998). La terre fertile devient dès lors une ressource rare. Source de vie et de survie dans un contexte où l'ordre mondiale capitaliste donne le rythme, les intérêts individuels émergent. Ils engendrent un nouvel style de vie qui se rapproche de celle du monde occidentale où la propriété privée trouve une place de choix. C'est la thèse défendue par Hardin.



## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

Dans ses analyses, Hardin (1968) remet en cause de manière radicale ce qu'on classe dans la rubrique biens communs. Selon lui, en absence des droits privés, les ressources naturelles à libre accès se détériorent, c'est-à-dire que cette situation ne peut aboutir qu'à une tragédie (Harribey, 2011). Pour cet auteur, Le cumul des actions égoïstes individuelles va conduire fatalement à l'épuisement de la ressource commune, d'où la nécessité que la gestion des biens communs revienne à la puissance publique ou des droits de propriété soient mis sur pieds (privatisation). Cette condition contraignante va pousser les acteurs à développer des stratégies nouvelles qui peuvent freiner la dégradation de l'environnement (Hardin, 1968). Qu'il s'agisse de l'islam, du christianisme ou encore de la colonisation d'une part, du changement climatique et de la croissance démographique d'autre part, tous ces variables vont largement influencer la lecture foncière locale. Cependant, le constat en ce qui concerne le droit foncier coutumier, ses fondements à savoir la sacralité de la terre, son caractère collectif et son inaliénabilité ne sont plus d'actualité. Et cette fragilisation est liée à l'émergence de l'individualisme et s'observe dans les pratiques foncières.

### **III- ÉMERGENCE DE L'INDIVIDUALISME, PRATIQUES FONCIÈRES ET FONCIER COUTUMIER**

Le foncier coutumier en Afrique noire tel qu'il est abordé depuis la période précoloniale est fortement enraciné dans la tradition. Cette dernière, fortement liée à la morale désigne « un ensemble de normes et de prescriptions destiné à la codification des attitudes et des comportements des individus dans une société donnée » (Onana, 2012 : 6). Seule source de droit en Afrique avant la colonisation, la coutume désigne une règle issue « d'un

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

usage général et prolongé (...) et de la croyance en l'existence d'une sanction à l'observation de cet usage » (Guinchard et Montagnier, 2011 :111). Elle regroupe les comportements perçus comme indispensables au bon fonctionnement de la société et de sa survie, qui consistent à maintenir les liens avec les ancêtres (Kuyu Mwisso, 2005). Cependant, au fil du temps avec les conquêtes (colonisation, islamisation), ce régulateur social est profondément perturbé. La logique communautaire, fil conducteur de cette lecture, laisse sa place graduellement à l'individualisme : au vu « de mutations profondes, les solidarités et les modalités de contrôle communautaires ont fortement évolué et les rapports de l'individu à sa communauté se sont également modifiés. » (Calvès et al., 2007 :8). Et pourtant, aucune évolution n'est observée dans les normes foncières coutumières, c'est pour dire qu'elles sont encore en vigueur même, comme elles ne sont plus à mesure de réguler le foncier. C'est cette situation que nous appelons « anomie foncière ». Cette dernière suppose l'existence des normes reconnues par tous mais, qui ne sont plus d'actualité. La caducité de ces normes se traduit par l'émergence de l'individu (qui ne pouvait s'exprimer qu'à travers son groupe), et les pratiques foncières actuelles.

### **1- Du communautarisme à l'individualisme**

Avant d'aborder la question de la dislocation des fondements du foncier coutumier du Tchad, il s'avère nécessaire de revenir sur la situation du communautarisme qui constitue la locomotive du mode de vie des africains. Elle est l'une des caractéristiques vers laquelle convergent les points de vue des chercheurs quand on parcourt la littérature sur la question (Paré-kaboré, 2013 :17). L'on retient que « l'Afrique noire a toujours été réputée pour être la terre d'élection par excellence de formes de sociabilités communautaires rivant les individus à des

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

solidarités protectrices mais faisant, en revanche, obstacle à leur individualisation, c'est-à-dire à leur émergence comme acteurs autonomes » (Marie, 1997 : 7). C'est pour dire en d'autres termes que l'individu en tant qu'unité n'existe pas dans les coutumes africaines. Il a un statut en tant que membre d'un groupe auquel il s'identifie : « c'est une véritable aberration de concevoir l'homme dans un sens d'être isolé » (Aholou, 2018 : 33).

Il faut noter par-là que la variable clé dans ces sociétés ce n'est l'individu mais, la communauté. Cette dernière représente selon Marie (2007 :174), une *logique structurale de solidarité* au sens durkheimien, c'est-à-dire l'existence d'une cohésion qui lie les parties d'une totalité sociale. Cette auteure définit le principe de la solidarité communautaire par la combinaison de trois critères principaux. D'abord, nous avons la référence à une même origine ou une histoire commune. Ensuite, la référence à des coutumes, croyances, valeurs, perceptions du monde caractérisant un patrimoine symbolique résultant d'une construction permanente légué à travers la socialisation et entretenu par l'emploi d'une langue commune ainsi que des cérémonies (naissance, initiation funéraires...). Et enfin, la référence à des liens sociaux basés sur la parenté (par filiation, par alliance et par incorporation), le village, la tribu et l'ethnie.

La logique communautaire prend en compte tous les aspects de la vie en société d'une manière générale et le foncier en particulier. Cependant, avec le temps et sous l'effet de certaines contingences, nous assistons à une « évolution » ou mieux à une mutation dans le mode de vie des sociétés en Afrique au sud du Sahara. Cette situation est souvent inscrite dans la perspective de l'évolution de la société. Durkheim (1991) parle du passage de « solidarité mécanique » (société traditionnelle, communautaire, où

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

l'individu est soumis au groupe avec une faible division de travail) à la solidarité organique (société moderne avec une certaine autonomie de la conscience individuelle). Il faut noter que cette lecture s'inspire de celle de Tönnis (1887) qui fait une nette distinction entre communauté (*Gesellschaft*) et société (*Gemeinschaft*). La communauté traduit selon cet auteur une unité absolue qui bannit la distinction des parties et la société qui, comme dans la communauté implique des hommes qui vivent ensemble mais, au lieu d'être unis, ils sont séparés et restent distincts malgré les liens (Durkheim, 1975 : 4).

Dans ses analyses, Yao (2014) met en exergue les mutations subies par la famille et la parenté en Afrique sous les effets de la mondialisation et de la globalisation. C'est-à-dire que les frontières entre les continents n'existent plus et ce scénario ouvre la porte à d'autres rapports de force et d'autres modes de vie dans un contexte de mutation sociale rapide. Cet auteur arrive à la conclusion selon laquelle, depuis les indépendances, les africains vivent un glissement vers un autre type de famille et de parenté : de la famille large, on passe à « la famille nucléaire stricte », de la « grande cour familiale », on passe à des « villas aux chambres restreintes », les conseils de sage qui gèrent la société sont remplacés par une administration « moderne » de type colonial qui gère tout... Dans ce contexte, on assiste à l'émergence de l'individu dans les sociétés africaines. S'il est vrai que les mutations de mode de vie et la gestion du foncier s'opèrent tant en milieu rural qu'en milieu urbain, l'on constate qu'elles sont plus rapides et plus intenses dans les villes. Les villes africaines dissocient les solidarités villageoises traditionnelles et rend les liens familiaux plus lâches : la ville est perçue comme « une réalité complexe et trouble, polysémique et marquée par les inégalités et

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

l'effondrement des valeurs anciennes. » (Escallier, 2001 : 1).

Cette nouvelle donne constitue un sujet de recherche fécond qui intéresse beaucoup de chercheurs. Comme le soulignent Calès et al. (2018 :1), il suscite un intérêt scientifique et entraîne des innovations tant sur le plan méthodologique que théorique pour mieux appréhender les mutations en cours. Pour eux, dans un contexte de profonds bouleversements (politiques, économiques, sociaux et culturels), la place et le statut de l'individu au sein de la famille se redéfinissent entraînant ainsi la transformation des normes, les valeurs et les représentations familiales.

Abordant le processus corrélatifs d'individualisation dans quatre villes de l'Afrique de l'Ouest (Abidjan, Bamako, Dakar, Niamey), l'ouvrage collectif dirigé par Marie (1997) a analysé la question de l'individualisme à l'épreuve des réalités africaines. Plusieurs auteurs de cet ouvrage ont fait le constat selon lequel, les perturbations entraînées par la crise économique des années 1980 ont eu un impact sur les solidarités familiales et lignagère sur le continent africain. Leurs réflexions ont conduit à la conclusion selon laquelle, les africains face à cette situation de choc de cultures (individualisme occidentale et l'Afrique communautaire), ont inventé leur propre modernité métisse. Cette dernière nous renvoie à une posture où l'individu tout en luttant pour son autonomie et son indépendance, garde à l'esprit que l'autonomie absolue est impossible (leurre et malheur) et l'autonomie ne peut se penser en dehors d'une solidarité négociée avec les autres (famille, ethnie, clan...). S'intéressant à la question de l'individualisme et du rapport changeant de l'individu à sa communauté sur le continent africain, et allant dans la même lignée que le précédent ouvrage. Cavalès et Maroux, (2007 :14) souligne que la revue *sociologie et société* dans le cadre d'un numéro

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

spécial a approfondie les analyses 10 ans plus tard. Pour eux, dans une situation « où « l'individu individualiste » demeure condamné et où les valeurs de solidarité communautaire restent fortement ancrées, les processus d'individualisation mis en avant par l'ensemble des contributions sont nécessairement hybrides, entre l'individuel et le collectif. Les auteurs montrent, chacun à leur manière, que c'est dans un rapport au communautaire recomposé et reconfiguré que les individus émergent et « s'autonomisent » dans la sphère publique comme dans la sphère familiale ».

Cette situation d'interaction entre logiques endogènes (communautarisme) et logiques exogènes (individualisme) est aussi valable dans la gestion du foncier. Leur confrontation va conduire à un système hybride dont l'appréhension ne peut se faire que dans un esprit d'ouverture où s'allient l'endogène avec l'exogène. C'est dans ce contexte que se perçoit la pertinence de la théorie des maîtrises foncière développé par Leroy. En effet, pour Leroy (2011), défenseur de cette lecture, la gestion doit se faire en incluant les logiques endogènes aux enjeux économiques de la propriété privée. Pour cet auteur, il n'est pas question de sortir de la modernité, mais embrasser la « transmodernité » où il faudrait associer les formes d'appropriation coutumières locales et les formes « propriétaires » occidentales. L'appréhension du foncier en Afrique nous conduit au-delà d'une interprétation dualiste où modernité et tradition s'opposent (Leroy, 2008). Il préconise sur le plan épistémologique la nécessité d'associer les différentes représentations et pratiques de l'espace existantes et de trouver l'outil d'articulation qui peut conduire à la « transmodernité » (Leroy 2000). Cette situation prend en compte les réalités exogènes et endogènes dans une perspective de cohabitation où aucun

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

apport n'est ignoré, c'est-à-dire que la gestion doit se faire en incluant les logiques endogènes aux enjeux économiques de la propriété privée.

En outre, il faut souligner que l'émergence de l'individu a été consolidée par la démocratisation (à partir de 1990) et ses variables telles que la déclaration universelle des droits de l'homme, l'égalité entre les hommes et les femmes. L'affirmation des entreprises individualistes s'observe d'ailleurs dans les pratiques foncières.

### **2- Les pratiques foncières**

Les pratiques foncières constituent le domaine dans lequel la dynamique foncière coutumière est la plus perceptible. Au-delà de la législation foncière, au-delà des normes coutumières, c'est à travers elles que se décline de manière concrète le fonctionnement du secteur foncier. Loin d'être statiques, les pratiques foncières s'inscrivent dans un dynamisme continu.

Le mode d'accès est le premier point où s'observe la mutation foncière coutumière. Si l'héritage reste le principal mode de transfert intergénérationnel, le caractère limité de la ressource foncière qui est devenu une réalité sous l'effet de changement climatique et la croissance démographique, a rendu très difficile les possibilités d'accès par le défrichage des nouvelles terres, le don et le prêt. Le vide créé par cette situation, va ouvrir une brèche à d'autres modes tels que la vente et la location pour répondre à une demande de plus en plus forte. Dans ce contexte, « la plupart des patrimoines fonciers familiaux étant en train de passer en dessous de la viabilité économique du fait de leur morcellement entre les ayants droit » (Seiny-Boukar et Boumard, 2010 :6). C'est-à-dire que le patrimoine foncier fait l'objet d'un partage à titre privatif entre les différents héritiers. La terre cesse d'être

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

un bien sacré communautaire pour devenir une propriété individuelle. C'est pour dire en d'autres termes, que l'économique prend le pas sur le culturel et le symbolique. Dès lors, la terre perd son statut de sacré et devient une ressource marchandée et dont la valeur est sujette à la loi de l'offre et de la demande selon l'expression des économistes.

Le deuxième point sur lequel le dynamisme du foncier coutumier s'observe, c'est le recours à l'écrit dans les transactions. En effet, face à la montée en vogue de l'insécurité foncière liée à certains facteurs tels que les ventes multiples d'une parcelle à plusieurs personnes, la vente d'un terrain collectif sans l'avis de tous les ayants droits, l'héritage...les transactions foncières qui étaient autrefois verbales, deviennent écrites. Les ventes s'effectuent en présence des chefs de village, des chefs de carré en ville ou au niveau des arrondissements. À partir 1998, le premier office notariale est ouvert à N'Djamena, ils sont au nombre de 35 en 2020<sup>6</sup> et les transactions foncières constituent l'une de leur principale activité. L'on est passé d'un droit coutumier oral à un droit écrit.

Le troisième élément que nous pouvons mentionner, c'est l'insécurité foncière à laquelle sont soumis les détenteurs des terrains coutumiers. La législation foncière est claire par rapport à la propriété foncière : toute terre non immatriculée est déclaré terre vacante et sans maître. C'est pour dire qu'elle appartient de facto à la puissance publique. Cette dernière peut être attribuée par l'État à des grandes compagnies, accueillir des projets ou des infrastructures. La seule façon de sécuriser une terre qu'elle soit rurale ou urbaine, reste le titre de propriété. Or, cette dernière passe nécessairement par le paiement des

---

<sup>6</sup> Selon Maître Soungui, notaire à N'Djamena.



## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

différents droits (prix du terrain, taxe bornage, enregistrement,...) à l'État et la mise en valeur qui doit être estimée selon les textes en vigueur à au moins 5 millions. Cette situation soumet une bonne partie de la population à une insécurité foncière. Pour faire face à ce dilemme, beaucoup des détenteurs des terres coutumières qui manquent de moyen financier, préfèrent vendre leurs terres que de les perdre. La terre perd ainsi son caractère inaliénable.

En outre, on constate tant en milieu urbain que rural que le foncier coutumier désigne toute acquisition d'un terrain en dehors des circuits étatiques. On n'est plus dans le cadre de la production du foncier des sources primaires (esprits, chef de terre) mais, celle des sources secondaires (les détenteurs des droits ou leurs héritiers). Ce n'est plus l'époque des partages, mais, celle d'achat et de vente. Dans les sociétés musulmanes, le chef de terre a disparu depuis très longtemps et est remplacé par le « blama » qui est le chef de village ou le chef de carré. Dans les pratiques, cet acteur s'est avéré être un véritable « prédateur foncier » (Malloum, 2019) qui vit exclusivement de la vente des terrains. Cependant, il est vrai qu'il existe encore quelques poches de survivance dans certaines localités du sud. Tout de même, elles sont largement menacées

### **DISCUSSION ET CONCLUSION**

Au terme de notre analyse, nous arrivons aux résultats suivants :

D'abord nous retenons que les fondements du foncier coutumier de la période coloniale à nos jours en Afrique noire d'une manière générale et le Tchad en particulier reposent sur des variables selon lesquelles la terre est sacrée, communautaire et inaliénable.

## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

Ensuite, sous l'effet de certains événements coercitives (conquêtes du monde extérieur, le changement climatique, la croissance démographique...) qui se sont succédés à travers le temps, ces fondements tels que définies durant la période précoloniale et même coloniale sont largement dépassés : ils sont anoniques. En effet, on assiste depuis quelques décennies à l'émergence de l'individu que les diktats de la coutume avaient opprimé. Cette situation va entraîner la déliquescence de la logique communautaire. En outre, dans un contexte de dégradation des terres liées au changement climatique et de croissance démographique soutenue, la terre fertile (source de vie, de pouvoir et richesse) devient une ressource rare très sollicitée. Elle devient une variable marchande dont la valeur dépend de l'offre et de la demande. La terre perd son statut de sacré et l'économique va prendre le dessus sur le culturel. En passant du statut du sacré à un bien marchand comme les autres, elle se vend au plus offrant et devient de facto aliénable. En perdant ces trois caractéristiques, la définition qui caractérisait le foncier coutumier devient dès lors anonique. Cet état s'observe clairement dans les pratiques où les fondements ont pris d'autres formes. Cependant, Le foncier coutumier n'est pas « mort » mais, il a muté et se trouve à la croisée de chemins entre le « foncier moderne » et le foncier coutumier d'antan. Enfin, la définition du foncier coutumier ne peut plus dès lors être basée sur le caractère sacré, communautaire et inaliénable. Cette définition est devenue classique. L'interconnexion des événements tels que la colonisation, l'accroissement démographique, le changement climatique et les religions révélées, nous ont conduits à travers le temps à une mutation. Il est question dès lors de s'adapter aux réalités qui s'imposent. Les connotations que les usagers lui donnent est celui d'une terre produite en dehors

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

des circuits formels. La terre coutumière désigne dans cette acception selon l'expression populaire l'« achwahi »<sup>7</sup> et le « koudou »<sup>8</sup>. Le foncier coutumier est dynamique, il s'avère nécessaire pour les chercheurs et le législateur de l'appréhender comme telle.

Au regard de ce qui précède, l'appréhension du foncier doit s'inscrire non seulement dans une perspective dynamique mais aussi, nous conduire au-delà d'une interprétation dualiste où modernité et tradition s'opposent (Leroy, 2008). Il est nécessaire comme le souligne Leroy (2000), sur le plan épistémologique d'associer les différentes représentations et pratiques de l'espace existantes et de trouver l'outil d'articulation qui peut conduire à la « transmodernité ». Cette situation prend en compte les réalités exogènes et endogènes dans une perspective de cohabitation où aucun apport n'est ignoré, c'est-à-dire que la gestion doit se faire en incluant les logiques endogènes aux enjeux économiques de la propriété privée.

### RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

**ADEPOJU Aderanti**, 1999, *La famille africaine : Politiques démographiques et développement*, Paris, Éditions Karthala.

**AHOLOU Jean**, 2018, *La réforme du droit foncier rural dans les États membres de l'Union économique et monétaire ouest africaine : Tendances et limites. Cas du Bénin, du Burkina-Faso, de la Côte d'Ivoire, du Niger et du Sénégal*. Thèse de Doctorat inédite. Université d'Abomey-Calavi, Bénin.

---

<sup>7</sup> Mot arabe se traduisant par informel

<sup>8</sup> Il désigne le noyau du village

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

**ARMI Jonas**, 2017, *Accès au foncier et relations intercommunautaires au Tchad : cas de la Région du Mayo-Kebbi (1903-2011)*. (Thèse de Doctorat inédite). Université de Maroua, Cameroun.

**CROUSSE Bernard** (ed.), **LE BRIS Emile** (ed.), **LE ROY Etienne** (ed.), 1986, *Espaces disputés en Afrique Noire : pratiques foncières locales*. Paris : Karthala, 426 p.

**BONFIGLIOLI Angelo Maliki**, 1989, *Terres de vie. Réflexions sur le foncier au Tchad*. Rapport, Projet National d'Élevage.

**Cabot Jean**, 1965, *Le bassin du Moyen-Logone*,  
Paris, ORSTOM.

**CALVÈS Anne E.**, **DIAL Fatou Binetou**, **MARCOUX Richard** (eds), 2018, *Nouvelles dynamiques familiales en Afrique*. Québec, Presses de l'Université du Québec

**CALVÈS Anne E** et **MARCOUX Richard**, 2007, « Présentation : les processus d'individualisation « à l'africaine » ». *Sociologie et sociétés*, 39 (2), 5–18. Repéré à <https://doi.org/10.7202/019081ar>.

**CEFOD. (2017)**. *Recueil des textes sur le droit foncier au Tchad*. CEFOD, collection « le droit par les textes » N'Djamena.

**CHENE-SANOGO Alima**, 2012, *Enjeux fonciers et développement "durable" au Mali*. Thèse de Doctorat inédite. Université de Bourgogne, France.

**CISSÉ FALL Moustapha**, 2017, *Gestion foncière et décentralisation au Sénégal dans le contexte des acquisitions foncières à grande échelle : le cas de la*

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

*commune de Ngnith dans le département de Dagana.*  
Thèse de Doctorat inédite. Université Michel de  
Montaigne - Bordeaux III.

**DE GARINE Igor**, 1963, *Chefs de terres* [film documentaire]. Paris, France : CFE, CNRS.

**DELVILLE Lavigne**, 2002, « Le foncier et la gestion des ressources naturelles ». *Mémento de l'Agronome*, Cirad/Gret/MAE, pp.201-221, 2002. Repéré à <https://hal.ird.fr/ird-01199729>.

**DURKHEIM Émile**, 1975, « Communauté et société selon Tönnies. » Extrait de la *Revue philosophique*, 27, 1889, pp. 416 à 422. Reproduit in Émile Durkheim, *Textes*. 1. *Éléments d'une théorie sociale*, pp. 383 à 390. Paris : Éditions de Minuit, Collection : Le sens commun.

**DURKHEIM Émile**, 1991, *De la division du travail social*. Paris, PUF.

**ESCALLIER Robert**, 2001, « De la tribu au quartier, les solidarités dans la tourmente », *Cahiers de la Méditerranée*. Repéré à <http://journals.openedition.org/cdlm/9>; DOI : <https://doi.org/10.4000/cdlm.9>

**GAUSSET Quentin**, 2008, « L'aspect foncier dans les conflits entre autochtones et migrants au sud-ouest du Burkina Faso ». *Politique africaine*, 112(4), 52-66. doi:10.3917/polaf.112.0052.

**NOAH ONANA Godefroy**, 2012, *Tradition et modernité, quel modèle pour l'Afrique ? Une étude du concept tradition dans ses rapports avec la modernité des Lumières jusqu'à l'époque contemporaine*. Thèse de Doctorat inédite. Université Paris-Est, France.

**GRAWITZ Madeleine**, 2004, *Lexique des sciences sociales*, 8<sup>ème</sup> édition Dalloz, Paris.

- GUINCHARD Serge, MONTAGNER Gabriel** (dir), 2011, *Lexique des termes juridiques* Dalloz, 17<sup>e</sup> édition, Paris.
- HOUDEÏNGAR David**, 1987, *Aspects juridiques du développement agricole en Afrique noire*. Thèse de Doctorat inédite. Université de Nantes, France.
- HOUDEINGAR David**, 2009, « L'accès à la terre en Afrique subsaharienne ». Repéré à <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00716952>
- IGUE Ogunsola John**, 1983, « L'officiel, le parallèle et le clandestin : commerces et intégration en Afrique de l'ouest » in *Politique Africaine* N°9, Pp 29-51, Karthala.
- YAO Koffi Martin**, 2014, *Famille et parentalité en Afrique à l'heure des mutations sociétales*. Paris, Éditions L'Harmattan.
- KOUASSIGAN Guy Adjété**, 1978, « La propriété foncière et les options de L'Afrique noire » dans *Le village Piégé : Urbanisation et agro-industrie sucrière en Côte d'Ivoire*, Genève : Graduate Institute Publications.
- KUBA Richard**, 2004, « La grammaire rituelle des hiérarchies : migrations et chefs de terre dans une société segmentaire (Burkina Faso) ». *Autre part*, 30(2), 63-76. doi:10.3917/autr.030.0063.
- KUYU MWISSA Camille**, 2005, « L'anthropologie juridique pour comprendre ». Dans : KUYU MWISSA C., *Parenté et famille dans les cultures africaines* (pp. 79-92). Paris : Éditions Karthala.
- AMMOUR Laurence-Aïda**, 2018, *La pénétration wahhabite en Afrique*, Rapport de recherche n°23, Centre Français de Recherche sur le Renseignement.
- LE BRIS Émile** (ed.), **LE ROY Etienne**. (ed.), **LEIMDORFER François**. (ed.), **GRÉGOIRE Emmanuel** (collab.), 1982,

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

*Enjeux fonciers en Afrique noire.* Paris, France : Karthala.

**PROUZET Michel**, 1982, « Mimétisme et droit de la planification urbaine en Afrique noire ». Dans LE BRIS Émile (ed.), LE ROY Etienne. (ed.), LEIMDORFER François. (ed.),

**GRÉGOIRE Emmanuel** (collab.), 1982, *Enjeux fonciers en Afrique noire.* Paris, France : Karthala, pp 325-329.

**MAGNANT Jean Pierre**, 1981, « Terres de lignage et État chez les dites « Sara » du Sud du Tchad (XIXe-XXe siècles) ». In: *Revue française d'histoire d'outre-mer*, tome 68, n°250-253, *État et société en Afrique Noire.* pp. 394-426 ; doi : <https://doi.org/10.3406/outre.1981.2313>

**MARIE Alain**, 2007, « Communauté, individualisme, communitarisme : hypothèses anthropologiques sur quelques paradoxes africains » in *Sociologie et sociétés*, vol. 39, n° 2, p. 173-198. Repéré à <http://id.erudit.org/iderudit/019089ar>

**MARIE Alain**, (2008). « Introduction. L'individualisation africaine en questions ». Dans : MARIE Alain, (dir.), *L'Afrique des individus : Itinéraires citadins dans l'Afrique contemporaine (Abidjan, Bamako, Dakar, Niamey)* (pp. 7-16).Paris: Karthala. <https://doi.org/10.3917/kart.marie.2008.01.0007>

**MARIE Alain.** (Éd.), 2008, *L'Afrique des individus : itinéraires citadins dans l'Afrique contemporaine* (Abidjan, Bamako, Dakar, Niamey), Paris, Karthala

**MATALA-TALA Leonard**, 2013, « L'ineffectivité du droit positif en Afrique subsaharienne. » *Civitas Europa*, 31(2), 239-260. doi:10.3917/civit.031.0239.

## Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?

Mahamat Abdoulaye Malloum

**OCDE/FAO**, 2016, « L'agriculture en Afrique subsaharienne : Perspectives et enjeux de la décennie à venir », dans *Perspectives agricoles de l'OCDE et de la FAO 2016-2025*, Éditions OCDE, Paris.

**OUATTARA Siaka**, 2007, *Les enjeux fonciers : les stratégies de préservation et d'appropriation dans le département de Diebougou (Province de la Bouguiriba) Burkina Faso*. Thèse de doctorat inédite. Université Cheik Anta Diop de Dakar, Sénégal.

**PLANÇON Caroline**, 2009, « Droit, foncier et développement : les enjeux de la notion de propriété étude de cas au Sénégal ». *Revue Tiers Monde*, 200(4), 837-851. doi:10.3917/rtm.200.0837.

**POLEPOLE Paulin**, **CIZUNGU Jean**, **MUZALIA Godefroid** et **BUSANE Wenceslas**, 2013, « Droits fonciers collectifs et gouvernance des ressources naturelles dans le Bushi, en phase post-conflits », *Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement* Hors-série 17 | septembre 2013. DOI : 10.4000/vertigo.13792

**RÉOUNODJI Frédéric**. (2003). *Espaces, sociétés rurales et pratiques de gestion des ressources naturelles dans le sud-ouest du Tchad vers une intégration agriculture-élevage*. Thèse de doctorat inédite. Paris 1 : Université Panthéon-Sorbonne, France.

**SEINY-BOUKAR Lamine**, **Boumard Philippe** (éds), 2010, *Savanes africaines en développement : innover pour durer*. Actes du colloque, 20-23 avril 2009, Garoua,



## **Le foncier coutumier du Tchad : une définition à revisiter ?**

Mahamat Abdoulaye Malloum

Cameroun. Prasac, N'Djaména, Tchad ; Cirad, Montpellier, France, cédérom

**VERDIER Raymond**, 1971, « L'ancien droit et le nouveau droit foncier de l'Afrique noire face au développement » in *Le droit de la terre en Afrique (au Sud du Sahara)*, pp.67-88, Ed. G.-P. Maisonneuve et Larose, Paris.

**WUNENBURGER, Jean Jacques**, 2009, *Le sacré*. Presses Universitaires de France, Paris.

**ZOLL Rainer**, 2001, « Le défi de la solidarité organique : Avons-nous besoin de nouvelles institutions pour préserver la cohésion sociale ? » *Revue du MAUSS*, n° 18(2), 105-118. Repéré à <https://doi.org/10.3917/rdm.018.0105>