



Envoyé en préfecture le 04/02/2026

Reçu en préfecture le 04/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 064-216401471-20260202-02022026DCM07-DE

Extrait du registre

## Du Conseil Municipal

Séance du 02 février 2026

Nombre de conseillers en exercice : 23  
Nombre de conseillers présents : 20  
Nombre de conseillers ayant donné procuration : 2

Convocation adressée le 29/01/2026  
Affichée le 29/01/2026

L'an deux mille vingt-six et le deux du mois de février à 20 h 30, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de séance, en session ordinaire, sous la présidence de Pascal JOCOU.

**Présents :** Murielle BARCOS, Benoît BROUCARET, Christine CHEVERRY PALUAT, Alain ÇUBURU, Mikaël DACHARY, Marie DASSÉ, Carole DAVID, Sylvie DUBREUIL ELISSALDE, David ETCHECHURY, Fabienne ETCHEGARAY, Eric HIRIART URRUTY, Alain ITHURBIDE, Pascal JOCOU, Maria JULLIAN, David LARREGUY, Patricia LARRONDE, Pierre OLÇOMENDY, Jorge RAMIREZ, Christophe SAINT-PIERRE, Stéphanie SIBERCHICOT.

**Absents ou excusés :** Vanessa BEAU (procuration à Mikael DACHARY), Fabienne SALLABERRY (procuration à S. SIBERCHICOT), Véronique SANCHEZ.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut donc valablement délibérer.

**Secrétaire de séance :** Stéphanie SIBERCHICOT

### DCM 07 Bail emphytéotique administratif

M. Le Maire expose que la parcelle cadastrée section ZV n° 370, située chemin du village, lieu-dit Larraldea, appartenant à la Commune, intéresse l'association SEASKA-PRO qui souhaite pouvoir y édifier une école primaire privée destinée à l'enseignement de la langue basque.

Il rappelle que cette parcelle a été acquise en vue de répondre au besoin d'aménagement d'équipement scolaire sur la Commune mais aussi dans un objectif de requalification de l'entrée sud.

La construction des écoles primaires étant de la compétence des communes et le développement des langues régionales étant d'intérêt général, il a été envisagé de conclure un bail emphytéotique administratif, ce qui permettra à l'association d'édifier la construction à ses frais tout à garantissant à la Commune de devenir propriétaire de l'ensemble immobilier à l'issue du bail.

Le bail serait établi sous les conditions suivantes :

- forme juridique : bail emphytéotique administratif ;
- durée : 70 ans, à compter du jour de signature du bail ;
- parcelle concernée :

Section	Numéro	Superficie donnée à bail
ZV	370	26 a 50 ca

- loyer : 2 124 € annuel.

Envoyé en préfecture le 04/02/2026  
Reçu en préfecture le 04/02/2026  
Publié le 06/02/2026 S'LO  
ID : 064-216401471-20260202-02022026DCM07-DE

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Maire et après en avoir largement délibéré,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 31 décembre 2025,

A la majorité :

Pour : 18

Contre : 4 (C. CHEVERRY PALUAT, D. ETCHECHURY, F. ETCHEGARAY, D. LARREGUY)

- **Décide** de donner à bail emphytéotique administratif la parcelle cadastrée section ZV n° 370, d'une superficie de 2 650 m<sup>2</sup>, à l'association dénommée SEASKA-PRO pour une durée de 70 ans commençant à courir le jour de signature du bail, moyennant un loyer annuel de 2 124 €

- **Charge** M. le Maire de procéder à toutes les formalités nécessaires à cette opération et notamment de signer l'acte authentique.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.  
Pour extrait certifié conforme.



Le Maire,  
Pascal JOCOU

ACTE EN LA FORME ADMINISTRATIVE  
BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

PAR-DEVANT Pascal JOCOU, Maire de BRISCOUS (Pyrénées-Atlantiques),  
soussigné,

ONT COMPARU,

D'une part,

La COMMUNE DE BRISCOUS identifiée au Répertoire national des  
entreprises et de leurs établissements sous le numéro siren 216 401 471,

ci-après désignée la "COMMUNE" ou le "BAILLEUR",

D'autre part,

L'association dénommée SEASKA-PRO, association loi 1901, dont le siège  
est à CAMBO-LES-BAINS (Pyrénées-Atlantiques), route de la Pouponnière,  
constituée pour une durée illimitée, déclarée à la Sous-Préfecture de BAYONNE  
(Pyrénées-Atlantiques) le 3 juin 2013. Cette déclaration a fait l'objet d'une insertion  
au Journal Officiel du 15 juin 2013. L'Association est identifiée au Répertoire  
national des entreprises et de leurs établissements sous le numéro Siren 793 730 615,

ci-après désignée le "PRENEUR",

LESQUELLES ont exposé et convenu ce qui suit.

## PRÉSENCE OU REPRÉSENTATION DES PARTIES

I - La COMMUNE de BRISCOUS est représentée par Madame Patricia LARRONDE, première adjointe au Maire de ladite Commune, domiciliée à la Mairie de BRISCOUS, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 2 février 2026, reçue au contrôle de légalité le [REDACTÉ], dont un exemplaire est annexé aux présentes,

II - L'association dénommée SEASKA-PRO est représentée par Monsieur Eric ETCHART, Président de ladite association, agissant aux présentes en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du [REDACTÉ], ci-après annexée.

## EXPOSE

Afin de permettre l'apprentissage et le développement de de la langue basque, l'association dénommée SEASKA-PRO a sollicité la Commune de BRISCOUS afin qu'elle lui donne à bail un terrain communal. L'emprise donnée à bail permettra de construire une école primaire. La construction des écoles primaires étant de la compétence des communes et le développement des langues régionales étant d'intérêt général, le Conseil Municipal de BRISCOUS a validé la conclusion d'un bail emphytéotique administratif pour une durée de 70 ans moyennant un loyer de 2 124 € annuel avec remise en fin du bail des constructions et améliorations apportées à la Commune.

## CONVENTIONS

Par les présentes, la COMMUNE DE BRISCOUS donne à bail emphytéotique administratif à l'association dénommée SEASKA-PRO, qui accepte, le bien immobilier ci-après désigné sous le terme "l'IMMEUBLE", aux conditions suivantes.

### Article 1<sup>er</sup> - Désignation de l'IMMEUBLE

L'IMMEUBLE, objet des présentes, est désigné conformément à un extrait cadastral délivré par le service du cadastre de BAYONNE, document qui est joint aux présentes pour la publication. Il figure au cadastre de BRISCOUS ainsi qu'il suit :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Nature</u>	<u>Contenance</u>
ZV	370	Larralde	Pré	26 a 50 ca

### Article 2 - Origine de propriété

Acte d'acquisition dressé le 28 novembre 2025 par Monsieur le Maire de BRISCOUS publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de BAYONNE le 12 décembre 2025, Volume 2025 P n° 15918.

### Article 3 - Durée

Le présent bail emphytéotique administratif est consenti pour une période de SOIXANTE-DIX (70) années, commençant à courir le jour de signature des présentes.

En aucun cas, la durée du présent bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une tacite reconduction. Toutefois, si à l'expiration du bail par arrivée du terme, le BAILLEUR envisage de louer l'IMMEUBLE, il s'engage à accorder la priorité, à conditions égales, au PRENEUR.



#### Article 4 - Engagement de réaliser des aménagements sur le fonds loué

Le PRENEUR réalisera sur l'IMMEUBLE loué, dans un délai de dix-huit mois à compter de l'entrée en vigueur du présent bail, la construction d'une école primaire conformément au permis de construire n° PC 064 147 2500016 délivré le 14 août 2025, dont une copie sera ci-après annexée.

#### Article 5 - Urbanisme - Servitudes

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever l'IMMEUBLE et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la Commune de BRISCOUS.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre le BAILLEUR des servitudes de toute nature pouvant grever l'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE n'est pas grevé de servitudes.

Cependant comme condition du présent bail et sans laquelle celle-ci ne pourrait avoir lieu, et afin de faciliter l'accès à la parcelle ZV 370, les parties ont convenu d'instituer une servitude de passage sur la parcelle ZV 369.

L'institution de cette servitude est une condition essentielle et déterminante du présent bail et constitue une disposition dépendante du présent acte. Par conséquent, elle ne donne lieu à aucune perception.

#### Désignation des immeubles concernés :

Fonds servant (propriété de la commune de BRISCOUS) :

La parcelle cadastrée section ZV n° 369, Commune de BRISCOUS, lieu-dit "Larralde", en nature de pré, d'une contenance de 4 550 m<sup>2</sup>.

Fonds dominant (donné à bail à SEASKA-PRO) :

La parcelle cadastrée section ZV n° 370, Commune de BRISCOUS, lieu-dit "Larralde", en nature de pré, d'une contenance de 2 650 m<sup>2</sup>.

#### Origine de propriété :

Fonds servant (propriété de la Commune de BRISCOUS) :

Acte d'acquisition dressé le 28 novembre 2025 par Monsieur le Maire de BRISCOUS publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de BAYONNE le 12 décembre 2025, Volume 2025 P n° 15918.

Fonds dominant (donné à bail à SEASKA-PRO) :

Du fait des présentes

Prix : Le prix du terrain tient compte de la valeur de la servitude estimée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150 €).

#### Règlement de servitude :

a) Objet : La présente servitude est consentie par le propriétaire du "fonds servant" pour permettre la desserte du "fonds dominant".

b) Durée : La présente servitude de passage est consentie pour la durée du bail.

c) Assiette : L'assiette de la servitude est matérialisée sous teinte jaune sur le plan ci-après annexé.

Droits et obligations du propriétaire du "fonds dominant" :

Le propriétaire des droits réels du "fonds dominant" aura le droit d'utiliser cette servitude pour un passage à pied, avec animaux, avec véhicules pour les besoins de la destination du fonds.

Les travaux qui, dans l'avenir, se révéleront nécessaires à l'entretien du passage seront à la charge exclusive du propriétaire du "fonds servant".

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés accidentellement au "fonds servant" à l'occasion du passage du propriétaire des droits réels du "fonds dominant" devront toujours être réparés et indemnisés par le propriétaire du "fonds dominant".

Droits et obligations du propriétaire du "fonds servant" :

Le propriétaire du "fonds servant" s'engage à laisser libre le passage autorisé dans les conditions définies ci-dessus. Il s'engage à s'abstenir de tout fait ou de tout acte de nature à empêcher l'exercice du droit de passage.

Article 6 - Situation locative

Le BAILLEUR déclare que le bien donné à bail est libre de toute location ou occupation.

Article 7 - Destination de l'IMMEUBLE

LE PRENEUR ne pourra, à titre principal, utiliser l'IMMEUBLE que conformément à l'objet c'est-à-dire la réalisation d'une école primaire sous contrat d'association destinée à l'enseignements de la langue basque et les locaux accessoires indispensables au bon fonctionnement de l'enseignement et de l'école (réfectoire/cantine). Toute autre activité ne pourra être entreprise qu'avec l'accord exprès du BAILLEUR.

Article 8 - Conditions et charges

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.1311-2 et L.1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et il est en outre conclu sous les charges et conditions ci-après fixées.

Le PRENEUR est tenu :

8.1 - De gérer l'IMMEUBLE conformément aux lois et règlements relatifs à ce type d'activité.

8.2 - De veiller à la bonne tenue des lieux.

8.3 - De se conformer à toutes les injonctions qui pourraient lui être faites par la COMMUNE ou ses agents dans le cadre du présent bail ou des règlements en vigueur, en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité, la police et la tenue de l'IMMEUBLE.

8.4 - D'acquitter exactement toutes les contributions et taxes de toute nature, y compris l'impôt foncier et taxes assimilées, assises et à asséoir sur les locaux mis à sa disposition.

8.5 - De ne rendre en aucun cas responsable la COMMUNE en cas de vol commis dans les lieux mis à sa disposition.

8.6 - De renoncer à tout recours en responsabilité et à toute réclamation d'indemnité ou diminution de redevance, soit en cas d'interruption dans le fonctionnement des installations d'eau, de gaz ou d'électricité, et de quelque service que ce soit et quelle qu'en soit la cause, soit en cas de non fourniture totale ou partielle de prestation par un fait indépendant de la volonté de la COMMUNE.

8.7 - De demander l'autorisation de la COMMUNE avant tout aménagement des locaux.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de la COMMUNE relatives aux clauses et conditions ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme emportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque, la COMMUNE pouvant toujours, et à tout moment, y mettre fin.

8.8 - De répondre de l'incendie des bâtiments, ouvrages et aménagements réalisés sur l'IMMEUBLE loué quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction des ouvrages ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si les bâtiments, ouvrages et aménagements périssent par cas fortuit ou force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire les bâtiments, ouvrages et aménagements ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

8.9 - Dès la conclusion du présent bail, de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions et tous les ouvrages et aménagements qu'il aura réalisés. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils. Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstitution des bâtiments et de tous aménagements ou leur remise en état, ou la reconstruction des parties détruites. Le PRENEUR justifiera chaque année de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurance complémentaires si le PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction du bâtiment ou sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Et pour assurer au BAILLEUR l'exécution par le PRENEUR des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte, au profit du BAILLEUR, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Administratif du lieu de situation de l'IMMEUBLE rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au BAILLEUR l'effet de transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus au paragraphe 8.8, deuxième alinéa, où la reconstruction du bâtiment reste facultative pour le PRENEUR, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent alinéa dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

Le PRENEUR devra également contracter une assurance contre tous les dommages pouvant résulter des activités exercées dans les lieux mis à sa disposition, que le dommage soit infligé aux usagers des lieux, aux tiers ainsi qu'aux biens.

Le PRENEUR devra, chaque année, justifier du paiement des primes.

8.10 - Pendant tout le cours du bail, de conserver en bon état d'entretien les ouvrages et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement à l'identique de tous les éléments de la construction et de ses aménagements au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution des travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de retard de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR aura le droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement, après avoir prévenu le PRENEUR et en sa présence.

#### Article 9 - Constitution et acquisition de droits réels

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail de privilèges et d'hypothèques, mais uniquement à l'effet de garantir les emprunts contractés par lui en vue de financer le renouvellement ou l'amélioration des ouvrages situés sur l'IMMEUBLE et pour une durée qui ne pourra excéder celle du présent bail. Le contrat constituant l'hypothèque sera, à peine de nullité, soumis à l'approbation de la COMMUNE.

En outre et conformément aux dispositions des articles L.1311-2 et L.1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, seuls les créanciers hypothécaires inscrits comme il est dit à l'alinéa précédent pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail, la COMMUNE ayant, si bon lui semble, la faculté de se substituer au PRENEUR dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail.

#### Article 10 - Cession et apport en société

Le PRENEUR ne pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société qu'à des tiers préalablement agréés par la COMMUNE. Dans ce cas, le cessionnaire ou la personne bénéficiaire de l'apport sera subrogé de plein droit au PRENEUR dans les droits et obligations résultant du bail.

#### Article 11 - Redevance

Le montant annuel de la redevance est fixé à la somme de DEUX MILLE CENT VINGT-QUATRE EUROS (2 124 €).

Les constructions et améliorations apportées à l'IMMEUBLE deviendront la propriété de la COMMUNE à l'issue du bail.

#### Article 12 - Résiliation

Le présent bail pourra être résilié par la COMMUNE de plein droit pour défaut de paiement de son prix, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non-respect des caractéristiques des constructions ou des délais.

La COMMUNE adressera une mise en demeure au PRENEUR qui aura un délai d'UN (1) mois pour y répondre à compter de la réception. Le PRENEUR devra s'exécuter sous un délai maximum de DOUZE (12) mois à compter de la réponse apportée. Un délai inférieur pourra être envisagé au regard de la situation (problème d'hygiène ou de sécurité notamment).

Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête de la COMMUNE, avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncée au titulaire de ces droits réels.

Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié à la COMMUNE leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra intervenir.

Enfin, la résiliation pourra intervenir d'un commun accord entre les parties, sans indemnité et à frais partagés.

#### Article 13 - Etat des risques et pollutions

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département des Pyrénées-Atlantiques le 9 mars 2011 sous le n° 2011-066-0028. La Commune de BRISCOUS, sur le territoire de laquelle est situé l'IMMEUBLE, est listée par cet arrêté au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en zone modérée.

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale) indiquent que la Commune de BRISCOUS n'est pas couverte par un plan de prévention de risques naturels ni par un plan de prévention de risques technologiques.

L'IMMEUBLE est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en Zone 2, conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

L'état des risques et pollutions pris en application de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, est annexé aux présentes, après visa par les parties.

#### Article 14 - Consultation des bases de données environnementales

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- la base de données GEORISQUES ;
- la base relative aux pollutions des sols, SIS et anciens sites industriels.
- la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE).

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

Il ressort par ailleurs de la consultation de ces données que l'IMMEUBLE est situé dans un périmètre soumis à l'aléa moyen et fort du risque retrait-gonflements des sols argileux.

#### Article 15 - Sinistres

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, la COMMUNE déclare que pendant la période où elle a été propriétaire, l'IMMEUBLE n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances et que, pour la période antérieure, elle n'avait pas été elle-même informée d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

#### Article 16 - Situation hypothécaire

La COMMUNE déclare que l'IMMEUBLE est libre de tout privilège, hypothèque ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

#### Article 17 - Déclarations fiscales

Le présent bail est soumis au droit fixe de 125 € en vertu de l'article 1048 ter du Code Général des impôts et à la contribution de sécurité immobilière d'un montant de 15 €.

#### Article 18 - Publicité foncière

La COMMUNE fera publier une expédition du présent bail au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de BAYONNE.

#### Article 19 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront pris en charge par le PRENEUR.

#### Article 20 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège de la COMMUNE.

Fait à BRISCOUS,

le

et après que lecture leur en a été donnée, les comparants ont signé le présent acte avec le Maire.

Eric ETCHART  
Président SEASKA-PRO

Patricia LARRONDE  
1<sup>ère</sup> adjointe

Pascal JOCOU  
Maire