

## **QUY CHẾ ĐỒNG SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

**Áp dụng cho Tòa nhà xây trên phần đất thuộc MARCQ-EN-BAROEUL  
23 Đường Herrengrie, ghi trên Sổ Địa chính với số hiệu 87 mục AX<sup>1</sup>**



### **PHẦN 1. GIỚI THIỆU CHUNG VÀ PHÂN CHIA TÒA NHÀ**

#### **CHƯƠNG 1. Xác định Tòa nhà**

Bảng phân chia chi tiết tòa nhà này có hiệu lực đối với tòa nhà xây trên phần đất thuộc MARCQ-EN-BAROEUL, 23 đường Herrengrie, ghi trong Sổ địa chính với số hiệu 87 mục AX với diện tích 25 ha 28 xentia.

#### **Toà nhà gồm:**

- 2 khu nhà, được gọi tên là A và B,
- 1 lối vào nhà và đi lại,
- Khu vực đỗ xe bên ngoài.

#### **Khu nhà A, nhìn ra đường, bao gồm:**

- 5 căn hộ, phân bố trên 2 tầng ,
- 5 ga-ra,

Tạo thành một lô duy nhất.

#### **Khu nhà B, nằm phía sau, bao gồm:**

- 14 căn hộ,
- 22 ngăn.

<sup>1</sup> Hình ảnh tại Tọa đàm, nguồn Nhà Pháp luật Việt – Pháp (Civillawinfor)

**Kèm theo văn bản này có các tài liệu sau:**

- Sơ đồ vị trí bất động sản với tỷ lệ 1/5000,
- Sơ đồ thửa đất với tỷ lệ 1/1000 (trích từ Sổ địa chính),
- Sơ đồ chi tiết các lô, theo từng khu nhà, với tỷ lệ 1/100 do Ông FILEZ và Ông CAU, chuyên gia trắc địa tại TOURCOING lập, theo sơ đồ của Công ty kiến trúc A3A tại MOUVAUX.

Toà nhà đã được cấp phép xây dựng ngày 20/06/2006 số 05937806B00027, và được sửa đổi ngày .....

**CHƯƠNG 2. Giới thiệu chung**

**Điều 1. Mục đích Quy chế đồng sở hữu**

Quy chế này được xây dựng theo quy định của Luật số 65.557 ra ngày 10 tháng 7 năm 1965 và Nghị định hướng dẫn thi hành số 67.223 ra ngày 17 tháng 3 năm 1967, nhằm:

1/ Xác định mục đích và các điều kiện hưởng dụng những phần diện tích sử dụng độc quyền của mỗi người đồng sở hữu, được gọi là "phần diện tích sử dụng riêng" và những phần diện tích được sử dụng chung được gọi là "phần diện tích sử dụng chung" theo mô tả trong bảng phân chia chi tiết toà nhà.

2/ Xác định và chỉ rõ quyền và nghĩa vụ của những người đồng sở hữu, người thuê nhà và người sử dụng toà nhà nói trên;

3/ Tổ chức quản lý toà nhà nhằm bảo vệ, bảo trì, bảo dưỡng, quản lý các phần diện tích sử dụng chung và nghĩa vụ thanh toán chi phí quản lý toà nhà của toàn bộ những người đồng sở hữu;

4/ Giải quyết quan hệ liên kề và đồng sở hữu giữa những người đồng sở hữu, những người thuê nhà và người sử dụng, nhằm hạn chế vướng mắc ở mức tối đa;

Trong trường hợp Đại hội đồng sở hữu chủ không đưa ra quyết định theo quy định của Luật ra ngày 10 tháng 7 năm 1965, mọi vấn đề không được nêu ra trong Quy chế này sẽ được xử lý theo các quy định chung của pháp luật.

Quy chế này cùng với những thay đổi của nó có hiệu lực bắt buộc đối với toàn bộ những người đồng sở hữu toà nhà cũng như những người thừa kế và thế quyền có liên quan. Đây là quy định chung mà các bên phải tuân thủ.

**Điều 2. Hiệu lực thi hành**

Quy chế này có hiệu lực tính từ thời điểm các lô trong khu nhà chung cư có ít nhất 2 người đồng sở hữu.

### **CHƯƠNG 3. Phân chia Tòa nhà**

#### **Điều 3. Phân biệt phần diện tích sử dụng chung & Phần diện tích sử dụng riêng**

Toà nhà được chia thành:

- Phần diện tích sử dụng chung đầy đủ dành cho toàn bộ những người đồng sở hữu. Những phần diện tích này sẽ thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của tất cả những người đồng sở hữu.
- Phần diện tích sử dụng chung hạn chế chỉ dành cho một nhóm người đồng sở hữu, với điều kiện là phải sử dụng và cùng thực hiện một số nghĩa vụ có liên quan theo Quy chế này.
- Phần diện tích sử dụng riêng thuộc sở hữu riêng của từng đồng sở hữu.

#### **Điều 4. Phần diện tích sử dụng chung đầy đủ**

Phần diện tích sử dụng chung đầy đủ bao gồm toàn bộ diện tích thuộc toà nhà không thuộc quyền sở hữu riêng của một hay một nhóm người đồng sở hữu.

Phần diện tích sử dụng chung thường bao gồm:

- Toàn bộ phần đất, tức là toàn bộ mặt bằng, kể cả mặt bằng đã xây dựng;
- Tường và rào bao quanh viên khu đất, bất kể đó là tường hào chung hay không;
- Toàn bộ hệ thống thoát nước thải và nước mưa, thuộc quyền sử dụng của toàn bộ những người đồng sở hữu;
- Toàn bộ hệ thống cấp nước và điện, kể cả phần nối vào khu nhà A và B, kể cả hệ thống công-tơ chung nếu có. - Dịch quyền trên phần diện tích đó.

Ở đây cần lưu ý rằng có dịch quyền đối với lối đi hay công trình dưới lòng đất nhằm phục vụ cho các khu nhà nằm phía sau và được ghi trong Sổ địa chính với những thông số như sau: mục AX số 145 đến 149. Điều kiện thực thi các dịch quyền này được nêu ở đoạn .....

Việc kê khai này hoàn toàn mang tính thông báo và không liệt kê toàn bộ.

#### **Điều 5. Phần diện tích sử dụng chung hạn chế**

Phần diện tích sử dụng chung hạn chế là những phần diện tích sử dụng chung dành cho một nhóm người đồng sở hữu nhất định.

Bao gồm phần diện tích sử dụng chung hạn chế:

- Thuộc khu nhà A,
- Thuộc khu nhà B.

5.1. Phần diện tích sử dụng chung hạn chế thuộc khu nhà A, bao gồm:

- Phần móng, công trình chính (tường bao quanh, đầu hồi nhà, tường ngăn và tường chống, sàn nhà (không kể các lớp phủ), khung sườn nhà và mái nhà, tóm lại là toàn bộ những yếu tố làm nên kết cấu của ngôi nhà;
- Các phần trang trí bên ngoài ngôi nhà, lan can, bệ cửa sổ;

Nơi lắp đặt công-tơ và hệ thống ống thoát nước, công-tơ điện và nước, và nói chung là toàn bộ máy móc và thiết bị phục vụ cho khu nhà;

- Toàn bộ hệ thống ống dẫn, cột và ống dẫn lên cao hay xuống thấp, và hệ thống cấp nước, điện và máy sưởi, ống xả, thoát nước mưa và nước sinh hoạt, trừ phần ống dẫn thuộc quyền sử dụng riêng của từng người đồng sở hữu, nằm bên trong phần diện tích sử dụng riêng và nhánh riêng trên van (mặc định rằng van thuộc phần sử dụng chung); - Hệ thống ống thải ra cống, ống và nhánh xả ra cống, ống nước thải nhà vệ sinh (không kể chỗ nối các thiết bị trong nhà vệ sinh với hệ thống xả) và đường ống thông gió và các hộp chứa đường ống thông gió);
- Vườn và cách bố trí khu vườn đó, dù diện tích vườn thuộc quyền sở hữu tư nhân;
- Phối cảnh bên ngoài, và lối đi vào các phòng, kể cả lối đi riêng, cùng với phần diện tích phụ.

5.2. Phần diện tích sử dụng chung hạn chế thuộc khu nhà, bao gồm:

- Phần móng, công trình chính (tường bao quanh, đầu hồi nhà, tường ngăn và tường chống, sàn (không kể các lớp phủ), khung sườn nhà và mái nhà, tóm lại là toàn bộ những yếu tố làm nên kết cấu của ngôi nhà;
- Kết cấu thềm và ban công;
- Các phần trang trí bên ngoài ngôi nhà, lan can, bệ cửa sổ;
- Cửa vào chung ở tầng trệt, và các phần phụ;
- Toàn bộ lối đi lại bên trong (đại sảnh, chiếu nghỉ) từ tầng hầm cho đến tầng thứ 4;
- Tay vịn lối đi vào tầng hầm (dành cho phương tiện cơ giới và người đi bộ), khu vực đi lại dưới tầng hầm và phần phụ;
- Toàn bộ phần diện tích sử dụng chung dưới tầng hầm (khu vực để thùng rác, buồng thông áp, đại sảnh, khu vực nâng chuyển đồ, khu vực bảo dưỡng, khu vực để xe đạp và xe trẻ em );

- Cầu thang, găng cầu thang, và phần phụ;
- Thang máy và hệ thống máy móc đi kèm, buồng thang máy, và các phần phụ;
- Phòng kỹ thuật;
- Nơi lắp đặt công-tơ và nhánh thoát nước, công-tơ điện và nước, và nói chung là toàn bộ máy móc và thiết bị phục vụ cho khu nhà;
- Toàn bộ hệ thống ống dẫn, cột và ống dẫn lên cao hay xuống thấp, và hệ thống cấp nước, điện và máy sưởi, ống xả, thoát nước mưa và nước sinh hoạt, trừ phần ống dẫn thuộc quyền sử dụng riêng của từng người đồng sở hữu, nằm bên trong phần diện tích sử dụng riêng và nhánh riêng trên van (mặc định rằng van thuộc phần sử dụng chung); - Hệ thống ống thải ra cống, ống và nhánh xả ra cống, ống nước thải nhà vệ sinh (không kể chỗ nối các thiết bị trong nhà vệ sinh với hệ thống xả) và đường ống thông gió và các hộp chứa đường ống thông gió);
- Hệ thống dẫn và lắp đặt hệ thống thông gió máy được kiểm soát (V.M .C.) của toà nhà, ngoại trừ các song sắt của hệ thống V.M.C. nằm bên trong các lô;
- Toàn bộ các phần phụ của các diện tích sử dụng chung này, như hệ thống chiếu sáng, các cửa cùng hệ thống an ninh, kính, đồ trang trí, thảm, thảm chùi chân (không kể thảm nằm ở từng căn hộ được coi là phần diện tích sử dụng riêng), vv...;
- Toàn bộ diện tích trồng cây, hàng rào, bụi cây, bất kể chúng có nằm bên trong các khu vườn thuộc quyền hưởng dụng riêng hay không;
- Lối đi chung, tính từ đường Herrengrie, và các phần phụ của lối đi đó - Cổng vào phía bên hông, cửa con, điện thoại nội bộ và phần phụ của chúng;
- Khu vực đỗ xe của khách, kể cả 2 chỗ đỗ xe nằm trước cổng vào chung.

#### **Điều 6. Phần diện tích sử dụng riêng**

Phần diện tích sử dụng riêng bao gồm phần nhà ở và không gian mà theo bảng phân chia chi tiết toà nhà kèm theo, được coi là bộ phận của một lô, và vì thế, chỉ có những người đồng sở hữu phần diện tích đó mới có quyền sử dụng.

Phần diện tích này chủ yếu bao gồm (phần kê khai sau đây không nêu toàn bộ):

- Gạch lát, đá lát hay sàn nhà, tóm lại là toàn bộ lớp phủ nền;
- Trần nhà (hay ván lót dưới trần nhà) và sàn, không kể phần công trình và kết cấu thuộc phần diện tích sử dụng chung;

Tường ngăn giữa các phòng và cửa; bất kỳ tường ngăn giữa 2 nhà riêng đều là tường chung;

- Cửa ra vào, cửa sổ, cửa kính, cửa chớp, cửa con hoặc màn sáo, và cả phần khung, khung cửa sổ, các phần phụ, tóm lại là những bộ phận có thể mở được và nhìn ra nhà riêng;
- Tay vịn cửa sổ;
- Lớp phủ bên trong tường và tường ngăn, sơn tường và giấy dán tường;
- Các đường ống dẫn nằm bên trong nhà và chỉ những ai ở đó mới được sử dụng, cùng với máy móc, vòi nước và các thiết bị phụ tùng kèm theo, đường nhánh và chỗ nối riêng cho nhà đó;
- Thiết bị y tế trong phòng tắm, WC., vv...;
- Máy sưởi, hệ thống sưởi và nước nóng nằm bên trong mỗi nhà và chỉ những người ở nhà đó mới được quyền sử dụng;
- Toàn bộ các thiết bị phụ của phần diện tích sử dụng riêng (bộ chìa khóa, vòi nước, vv...), tủ hộc tường và tủ treo quần áo, toàn bộ vật dụng được sắp xếp và trang trí bên trong căn nhà (kính, tranh, gỗ lát tường, vv...);
- Và tóm lại là toàn bộ những vật dụng thiết bị nằm bên trong nhà mà chỉ những người sở hữu mới được sử dụng, danh sách này chỉ mang tính thông báo chứ không liệt kê toàn bộ các thiết bị này, ngoại trừ máy móc và các hệ thống cho thuê hay thuộc sở hữu của những người sử dụng, mỗi chủ sở hữu có trách nhiệm cá nhân đối với khiếu nại của những người sử dụng khác liên quan đến các vật dụng và thiết bị này.

### **Điều 7. Phân chia chi tiết Tòa nhà**

#### **MÔ TẢ CÁC LÔ**

Theo quy định tại Điều 10 Luật ra ngày 10 tháng 7 năm 1965, được sửa đổi bởi Điều 76 Luật số 2000-1208 ra ngày 13 tháng 12 năm 2000, các phần sở hữu thuộc phần diện tích sở hữu chung gắn liền với mỗi lô tỷ lệ với giá trị tương đối của mỗi phần diện tích sử dụng riêng so với toàn bộ phần diện tích sử dụng riêng, giá trị này căn cứ vào độ vững chắc, diện tích và vị trí của các lô mà không tính đến giá trị sử dụng.

Toà nhà được chia thành nhiều lô, đánh số như sau:

Lô 1: Nhà ở và ga-ra của khu nhà A,

Lô 101 đến 114: Căn hộ thuộc khu nhà B,

Lô 115 đến 136: Ngăn thuộc khu nhà B,

Phần mô tả cho thấy mỗi lô bao gồm các phần diện tích sử dụng riêng chỉ dành cho người sở hữu và phần sở hữu chung hợp nhất đối với mặt đất và các phần diện tích sử dụng chung của toà nhà.

Phần sở hữu chung hợp nhất này được tính theo tỷ lệ 1/1000 và được mô tả trong bảng sau, theo quy định tại Điều 71 Nghị định số 59-90 ra ngày 7 tháng 1 năm 1959.

Lưu ý rằng số hiệu của các lô chỉ căn cứ theo chỉ dẫn trong các sơ đồ kèm theo, không tính đến bất kỳ số hiệu nào khác.

Lô số 1: Tổng thể bao gồm 5 nhà ở cá nhân và 5 ga-ra (trong đó có 2 ga-ra có đường đi riêng thông ra lối đi chung), tạo thành khu nhà A

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 2 khu vườn liền kề

Và 155/1000 tổng diện tích mặt đất và các diện tích sử dụng chung đầy đủ.

Lô số 101: 1 căn hộ Cấp 4 nằm ở tầng trệt khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 2 hiên và 1 khu vườn

Và 60/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 71/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B

Lô số 102: 1 căn hộ Cấp 3 ở tầng trệt của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 1 hiên và 1 khu vườn

Và 43/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 51/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 103: 1 căn hộ Cấp 3 ở tầng trệt của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 1 hiên và 1 khu vườn

Và 44/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 52/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 104: 1 căn hộ Cấp 4 nằm ở tầng trệt khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 2 hiên và 1 khu vườn

Và 58/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 69/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 105: 1 căn hộ Cấp 4 nằm ở tầng 2 của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 3 ban công

Và 57/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 68/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 106: 1 căn hộ Cấp 3 nằm ở tầng 2 của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 2 ban công

Và 42/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 49/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 107: 1 căn hộ Cấp 3 nằm ở tầng 2 của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 2 ban công

Và 42/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 49/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 108: 1 căn hộ Cấp 4 nằm ở tầng 2 của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 2 ban công

Và 57/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 67/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 109: 1 căn hộ Cấp 4 nằm ở tầng 3 của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 3 ban công

Và 60/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 71/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 110: 1 căn hộ Cấp 3 nằm ở tầng 3 của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 2 ban công



Và 44/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 52/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 111: 1 căn hộ Cấp 3 nằm ở tầng 3 của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 2 ban công

Và 44/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 52/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 112: 1 căn hộ Cấp 4 nằm ở tầng 3 của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 2 ban công

Và 60/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 71/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 113: 1 căn hộ Cấp 5 nằm ở tầng 4 của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 1 hiên và 2 ban công

Và 78/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 93/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 114: 1 căn hộ Cấp 5 nằm ở tầng 4 của khu nhà B,

Và quyền hưởng dụng riêng đối với 1 hiên và 2 ban công

Và 78/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 93/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của tòa nhà B;

Lô số 115: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của tòa nhà B,

Và 5/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 5/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 116: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của tòa nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 117: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của tòa nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 118: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của tòa nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 3/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của tòa nhà B;

Lô số 119: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của tòa nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 3/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 120: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của tòa nhà B,

Và 4/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 121: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của tòa nhà B,

Và 4/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 5/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 122: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của tòa nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 123: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của tòa nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 124: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của tòa nhà B,

Và 4/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 5/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của tòa nhà B;

Lô số 125: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của tòa nhà B,

Và 4/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 5/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 126: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của khu nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của tòa nhà B;

Lô số 127: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của khu nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 3/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 128: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của khu nhà B,

Và 4/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 129: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của khu nhà B,

Và 4/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 phần diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 130: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của khu nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 131: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của khu nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 132: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của khu nhà B,

Và 4/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 5/1000 diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 133: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của khu nhà B,

Và 4/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 5/1000 diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 134: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của khu nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 135: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của khu nhà B,

Và 3/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 4/1000 diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

Lô số 136: 1 ngăn nằm dưới tầng hầm của khu nhà B,

Và 5/1000 tổng diện tích mặt bằng cùng với các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ

Và 5/1000 diện tích sử dụng chung hạn chế của khu nhà B;

**BẢNG PHÂN CHIA CÁC LÔ**

<b>Số lô</b>	<b>Loại</b>	<b>Khu nhà</b>	<b>Tầng</b>	<b>Tỷ lệ phần trăm chung</b>	<b>Tỷ lệ % Khu nhà B</b>
1	Nhà riêng Ga-ra	A	Tầng trệt Tầng 2	155	-
101	Căn hộ	B	Tầng trệt	60	71
102	Căn hộ	B	Tầng trệt	43	51
103	Căn hộ	B	Tầng trệt	44	52
104	Căn hộ	B	Tầng trệt	58	69
105	Căn hộ	B	Tầng 2	57	68
106	Căn hộ	B	Tầng 2	42	49
107	Căn hộ	B	Tầng 2	42	49
108	Căn hộ	B	Tầng 2	57	67
109	Căn hộ	B	Tầng 3	60	71
110	Căn hộ	B	Tầng 3	44	52
111	Căn hộ	B	Tầng 3	44	52
112	Căn hộ	B	Tầng 3	60	71
113	Căn hộ	B	Tầng 4	78	93
114	Căn hộ	B	Tầng 4	78	93
115	Ngăn	B	Tầng hầm	5	5
116	Ngăn	B	Tầng hầm	3	4
117	Ngăn	B	Tầng hầm	3	4

Tọa đàm "Bảo vệ người mua bất động sản và đồng sở hữu trong nhà chung cư"

Nhà Pháp luật Việt - Pháp  
Hà Nội, ngày 07-08/6/2010

118	Ngăn	B	Tầng hầm	3	3
119	Ngăn	B	Tầng hầm	3	3
120	Ngăn	B	Tầng hầm	4	4
121	Ngăn	B	Tầng hầm	4	5
122	Ngăn	B	Tầng hầm	3	4
123	Ngăn	B	Tầng hầm	3	4
124	Ngăn	B	Tầng hầm	4	5
125	Ngăn	B	Tầng hầm	4	5
126	Ngăn	B	Tầng hầm	3	4
127	Ngăn	B	Tầng hầm	3	3
128	Ngăn	B	Tầng hầm	4	4
129	Ngăn	B	Tầng hầm	4	4
130	Ngăn	B	Tầng hầm	3	4
131	Ngăn	B	Tầng hầm	3	4
132	Ngăn	B	Tầng hầm	4	5
133	Ngăn	B	Tầng hầm	4	5
134	Ngăn	B	Tầng hầm	3	4
135	Ngăn	B	Tầng hầm	3	4
136	Ngăn	B	Tầng hầm	5	5
				1 000	1 000

## **PHẦN 2. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA ĐỒNG SỞ HỮU CHỦ**

### **Điều 8. Mục đích sử dụng của Tòa nhà**

Toà nhà được điều chỉnh bởi Quy chế này chỉ được sử dụng vào mục đích ở theo những điều kiện nêu tại Điều 9 dưới đây.

Chủ sở hữu nào cũng có quyền hưởng dụng và định đoạt toàn bộ những gì thuộc sở hữu riêng của mình, với điều kiện là không làm tổn hại đến các quyền sở hữu riêng hoặc chung của những người đồng sở hữu khác, và tuân thủ những quy định sau đây.

Không ai có quyền thay đổi mục đích sử dụng của toà nhà mà không được sự chấp thuận của toàn thể những người đồng sở hữu.

### **CHƯƠNG 1. Sử dụng phần diện tích chung**

#### **Điều 9**

Mỗi đồng sở hữu chủ được toàn quyền sử dụng các phần diện tích sử dụng chung, đồng thời phải tuân thủ các quy định về mục đích sử dụng và không gây cản trở việc thực hiện quyền của những người đồng sở hữu khác.

Toàn bộ các phần diện tích sử dụng chung, đặc biệt là lối đi, lối ra vào, cầu thang và hành lang phải luôn ở trạng thái sử dụng được; vì vậy, không được đặt, để hay chõng bất kỳ một vật nào vào phần diện tích sử dụng chung đầy đủ hoặc hạn chế.

Lối vào toà nhà không dành cho những người đi quyên góp, người bán hàng, người hành khất, người bán hàng tại nhà hay người nghiên cứu thị trường.

Không được đặt bất cứ một biển hiệu, thông báo nào trong phạm vi diện tích sử dụng chung, trừ thông báo của Đại hội đồng các đồng sở hữu, cũng như thông báo về việc bán một lô nào đó.

Nghiêm cấm lưu trữ trong toà nhà những vật liệu dễ gây cháy nổ như dầu và các sản phẩm phái sinh, khí đốt dạng lỏng, củi, than, trừ tại những khu vực đã được nêu rõ là dùng để chứa các vật liệu này, nếu có.

Cấm đỗ xe ô tô, xe máy, xe đạp điện, xe đạp hoặc bất cứ phương tiện chuyên chở hay vật dụng nào khác trong khu vực sử dụng chung của toà nhà, trừ tại những khu vực dành cho việc đỗ xe đã nêu rõ trong quy định này.

Mỗi chủ sở hữu đều phải tự mình chịu trách nhiệm về việc gây hư hỏng hay thiệt hại trong phần diện tích sử dụng chung, cũng như về toàn bộ những hậu quả có thể gây ra do lạm dụng hay sử dụng các phần diện tích sử dụng chung sai mục



đích, dù những thiệt hại này là do bản thân chủ sở hữu, người thuê nhà, nhân viên hay khách của người đó gây ra.

### Sử dụng khu vực chứa rác

#### Khu nhà A

Mỗi hộ đều được trang bị thùng đựng rác thải riêng, bắt buộc phải được chứa bên trong mỗi lô.

#### Khu nhà B

Khu vực để thùng đựng rác nằm ở tầng hầm, và chỉ được dùng cho các lô thuộc khu nhà B.

Trong cuộc họp đầu tiên, những người đồng sở hữu sẽ phải quyết định cách thức đưa rác thải ra đường Herrengrie.

## **CHƯƠNG 2. Sử dụng các phần diện tích sử dụng riêng**

### **Điều 10**

Mỗi người đồng sở hữu đều có toàn quyền hưởng dụng và định đoạt đối với nhà chính và khu vực phụ thuộc sở hữu của riêng mình, với điều kiện không làm ảnh hưởng đến quyền của những đồng sở hữu chủ khác, không có hành động có khả năng gây tổn hại đến sự kiên cố của toà nhà hay gây bất kỳ thiệt hại nào cho toàn bộ hay một bộ phận nào của toà nhà, cũng như không làm sai lệch mục đích sử dụng của toà nhà cũng như những phần diện tích sử dụng riêng đã nêu trên.

#### *a) Sử dụng*

Như đã nêu trong Bảng phân chia chi tiết, các lô này được sử dụng làm nhà ở hoặc bãi đậu xe (ngăn).

Những người sử dụng phải là những người có phẩm chất đạo đức tốt, không có hành vi nào trực tiếp hay gián tiếp gây tổn hại đến môi trường sống tại toà nhà đó.

Chủ sở hữu có thể cho thuê nhà trống hay có đồ đạc đều được.

Việc thuê hay sử dụng toàn bộ toà nhà hay chỉ một hoặc vài căn hộ có đồ đạc hay không đều phải được cho phép rõ ràng, trong trường hợp đó, chủ sở hữu phải đóng thuế môn bài.

Chủ sở hữu không được cho nhiều người khác thuê các phòng trong cùng một nhà, dù có đồ đạc hay không.

Người thuê nhà bắt buộc có nghĩa vụ tuân thủ Quy chế này khi cam kết thuê nhà, nếu không sẽ bị truy cứu trách nhiệm.

Chủ sở hữu phải tự mình bảo lãnh cho người thuê nhà và chịu trách nhiệm giám sát việc thực hiện nghĩa vụ nói trên.

### **LƯU Ý: Căn hộ mẫu**

Trước khi tiến hành bán toàn bộ các lô và dù thời gian bán kéo dài bao lâu, chủ công trình (hay bất kỳ cá nhân tổ chức nào tham gia vào việc kinh doanh toà nhà) đều có thể tùy ý thay đổi khu vực đó thành Căn hộ hay phòng ở mẫu mà bất cứ người nào muốn mua đều có thể vào ở bao lâu tùy thích mà không bị phản đối, cũng như không phải thanh toán một chi phí nào như những người đồng sở hữu hay phải trả thêm các chi phí gắn liền với lô đó.

#### **b) Sự yên tĩnh của toà nhà**

Nhìn chung, những người sử dụng phải lưu ý để bản thân, gia đình, bạn hữu hay những người đến nhà không làm xáo trộn sự yên tĩnh của toà nhà. Vì thế, không được gây bất kỳ tiếng ồn nào ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của toà nhà, đặc biệt là vào ban đêm.

Người sử dụng có thể sử dụng radio, vô tuyến, máy nghe nhạc cũng như các loại nhạc cụ, vv, với điều kiện phải chấp hành các quy định của thành phố và cảnh sát, đồng thời không để âm thanh phát ra làm phiền hàng xóm.

Không được để bất kỳ loại súc vật nào gây ồn ào, nguy hiểm hoặc bẩn đi lại trong toà nhà; mèo, chó và các vật nuôi trong nhà có thể được đi lại, nhưng nếu có thiệt hại gây ra, người chủ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm. Người chủ phải đảm bảo cho vật nuôi của mình không gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của toà nhà. Phải bế vật nuôi trên tay hay xích lại tại những phần diện tích sử dụng chung của toà nhà.

#### **c) Sử dụng cửa sổ**

Không được phơi quần áo, đồ vải trên cửa sổ, cũng như không để bất kỳ đồ vật nào trên bệ cửa sổ. Chậu hoa phải được buộc chặt và được đặt trên đế kín, để nước tưới không nhỏ ra ngoài làm hỏng tường, hay gây ảnh hưởng đến hàng xóm cũng như người qua đường.

#### **d) Mỹ quan trong toà nhà**

Cửa ra vào cùng các phần phụ, cửa sổ, cửa chớp, tay vịn, lan can, chỗ tựa trên ban công và cửa sổ, lan can, sơn tường phía ngoài, tóm lại là toàn bộ những yếu tố làm nên sự hài hòa của toà nhà dù nằm trong phần diện tích sở hữu riêng đều không thể bị thay đổi nếu không có sự chấp thuận của đa số những người đồng sở hữu sau khi thảo luận. Việc lắp rèm hay bất kỳ loại vật liệu nào dọc theo phần tay vịn, lan can, ban công, mái hiên hay bất cứ bộ phận nào nhìn thấy được từ bên ngoài đều bị nghiêm cấm.

Trong trường hợp có trẻ em còn quá nhỏ, cần phải được bảo vệ đặc biệt thì việc lắp đặt các thiết bị bảo vệ này không thể tiến hành được nếu không được sự chấp thuận của Đại diện hội đồng sở hữu chủ hay kiến trúc sư phụ trách toà nhà.

Có thể lắp đặt màn sáo hoặc chốt phí bên ngoài với điều kiện phải cùng tông màu với màu mà Đại diện hội đồng sở hữu chủ đã chọn với sự nhất trí của những người đồng sở hữu trong phiên họp với đa số phiếu theo yêu cầu.

Tất cả cửa sổ và khung cửa sổ đều phải được trang bị rèm treo mờ, bằng voan hay chất liệu tương tự, màu trắng ngà.

Không được lắp quạt gió trên các cửa kính.

Người đồng sở hữu không được thay đổi cách bố trí hay trang trí phí mà nhìn từ bên ngoài có thể phá vỡ sự hài hòa của toà nhà.

Nếu có tấm chùi chân trên chiếu nghỉ giữa các tầng, dù do mỗi người đồng sở hữu tự mua, cũng phải cùng một kiểu đồng đều theo yêu cầu của người đại diện các đồng sở hữu.

Toàn bộ mọi thiết bị đều phải được bảo dưỡng tốt và chi phí bảo dưỡng do những người đồng sở hữu chi trả, nhất là cửa ra vào những khu vực sử dụng riêng, cửa sổ, và có thể là cửa con, cửa chớp, màn và sáo

Không một biển hiệu, thông báo hay biển quảng cáo nào được trưng bày bên ngoài khu vực sử dụng riêng, đặc biệt là trên cửa sổ, lỗ cửa, cửa và cửa sổ riêng, trừ biển hiệu hay thông báo liên quan đến việc bán hay bán lại một lô nào đó; tuy nhiên, trước khi lắp biển hiệu phải thông báo cho người đại diện các đồng sở hữu chủ được biết. Tuy nhiên, Công ty « QUALITY HOMES » có thể lắp đặt mọi biển thông báo về việc bán hay cho thuê nhà thuộc quyền quản lý của mình trong toà nhà đó cho đến khi kết thúc việc kinh doanh toà nhà này.

Những người đồng sở hữu không được tiến hành hay cho phép tiến hành các hoạt động dù dưới bất kỳ hình thức nào, có máy móc hoặc không, có khả năng gây tổn hại đến sự vững chãi của toà nhà hay gây ra tiếng ồn, mùi hôi, chấn động hay ảnh hưởng khác làm phiền những người láng giềng.

e) Hệ thống truyền hình

Vì lí do an ninh và mỹ quan, không được lắp đặt hệ thống ăng-ten thường và ăng-ten parabol bên ngoài. Nếu có, phải lắp bên trong nhà hay tại các khu vực sử dụng chung và không được để bên ngoài có thể nhìn thấy được.

f) Thi công và cải tạo

Những người đồng sở hữu phải hỗ trợ các công trình xây dựng của hội đồng sở hữu chủ đề ra. Những người đồng sở hữu hoặc những người thừa kế phải hỗ trợ thi công các công trình bảo dưỡng, tu sửa cần thiết cho các khu vực chung mà không được bồi thường, dù việc thi công kéo dài bao lâu, và nếu cần thiết, phải dành lối vào cho kiến trúc sư, chủ thầu, công nhân giám sát hay thi công công trình, nhất là để xem xét hệ thống ống dẫn chung có thể đi ngang qua hoặc thông ra nhà mình. Trong trường hợp chủ sở hữu vắng nhà lâu ngày, chủ sở hữu phải đảm bảo cho những người này có lối vào căn hộ của mình. Nếu việc thi công gây hư hại thì chi phí tôn tạo do những người đồng sở hữu thanh toán.

Mỗi chủ sở hữu có thể tùy ý thay đổi cách bố trí các phòng bên trong phần diện tích thuộc quyền sở hữu của mình, với điều kiện không làm thay đổi mục đích sử dụng của toà nhà.

Tuy nhiên, nếu việc thi công ảnh hưởng đến công trình chính của toà nhà, đòi hỏi phải thay đổi các cửa mở ra thêm cầu thang, tường ngăn dẫn ra hành lang và cầu thang, làm thay đổi cảnh quan từ bên ngoài như thế nào đi nữa, làm thay đổi bố trí lò sưởi, cần phải có sự nhất trí của hội đồng sở hữu chủ theo đa số theo quy định của pháp luật và Quy chế đồng sở hữu này. Tương tự, nếu việc thi công có thể ảnh hưởng đến hệ thống cách âm hay chống thấm nước của toà nhà thì cũng phải có sự nhất trí như trên.

Hội đồng sở hữu chủ có thể quyết định bảo dưỡng, tôn tạo, thay đổi các tài sản nằm trong khu vực sử dụng riêng nhưng cần được bảo dưỡng như tài sản chung (cửa sổ, tay vịn, cửa con và các tài sản khác), nhất là khi cần tu bổ toà nhà.

g) Dành lối đi

Trong trường hợp vắng nhà lâu ngày, người sử dụng phải gửi chìa khóa nhà cho một người có địa chỉ thường trú ở MARCQ-EN-BAROEUL và thông báo địa chỉ của người đó cho người đại diện các đồng sở hữu, đồng thời, người này cũng được quyền vào nhà trong trường hợp khẩn cấp.

h) An toàn cho người và tài sản

Hệ thống ống khói và máy móc kèm theo cần được cạo sạch theo hướng dẫn. Tuyệt đối không được sử dụng lò sưởi; nếu vẫn ngoan cố sử dụng, người chủ sở hữu sẽ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại gây ra.

Trong trường hợp bảo dưỡng hoặc thay thế ống máng, ống dẫn khói và các thiết bị phụ tùng, mọi chi phí phải trả đều do người chủ nhà nơi có hệ thống ống này đi qua.

Không được sử dụng và dự trữ bình ga (sưởi toàn bộ toà nhà). Mỗi người sử dụng phải tạo điều kiện để bảo quản hệ thống sưởi bên trong các căn hộ, nhất là tránh

tình trạng thất thoát và hao hụt năng lượng. Phải dành lối đi cho thợ giám sát hệ thống sưởi. Nếu có thất thoát, chủ sở hữu nơi xảy ra tình trạng này phải thông báo ngay cho người đại diện các đồng sở hữu.

Cửa thông gió và VMC nằm bên trong diện tích sử dụng riêng của một lô cần được những người sử dụng làm vệ sinh thường xuyên.

Mỗi người sử dụng phải bảo quản hệ thống vòi nước và giặt nước để tránh rò nước và chặn động trong hệ thống đường ống. Người sử dụng phải để cho thợ vào kiểm tra hệ thống. Nếu cần sửa chữa thì phải tiến hành ngay lập tức. Nếu có thất thoát nước, người chủ nhà nơi xảy ra thất thoát phải khắc phục ngay.

Vào thời điểm có tuyết, không được đổ nước vào hệ thống dẫn nước bên ngoài căn nhà.

Không được cho vào hệ thống ống dẫn nói chung và ống dẫn nước nói riêng rác, chất thải, chất rắn hay bất kỳ vật liệu nào có khả năng ăn mòn hay làm tắc nghẽn đường ống nước.

Mỗi người đồng sở hữu đều phải có trách nhiệm với những người còn lại về những hậu quả nghiêm trọng do lỗi hay sự vô ý của bản thân, gia đình, người thừa hành hay do hậu quả của bên thứ 3 mà đồng sở hữu chủ đó chịu trách nhiệm về mặt luật pháp.

#### j) Sử dụng các ngăn và bãi đỗ xe

Các ngăn dưới tầng hầm chỉ được sử dụng làm nơi đỗ xe.

Không được tự ý khởi động xe trừ khi cần đi hay dừng xe. Không được tiến hành việc sửa chữa, tháo rời hay hoạt động khác đối với các phương tiện trong ngăn để xe cũng như ở các phần diện tích chung bên trong hay bên ngoài toà nhà.

Những người sở hữu không được phép xếp các vật dụng hay vật liệu nào khác trong khu vực để xe.

Chỉ có cá nhân tổ chức đã là chủ sở hữu các căn hộ trong khu nhà B mới được quyền mua hay thuê ngăn để xe.

#### j) Vườn thuộc quyền hưởng dụng riêng

Các lô số 1, 101, 102, 103, 104 đều có vườn, là phần diện tích chung thuộc quyền hưởng dụng riêng.

Các chỗ trú trong vườn, chuồng chó, nhà nhỏ, cầu trượt, xà đơn, bể bơi và các trò chơi khác, cùng với các vật dụng khác không được lên kế hoạch trước khi xây toà nhà thì không được đưa vào vườn.

Việc xén cỏ và tạo hình cho hàng rào cũng như các loại cây trồng lúc đầu (dù thuộc khu vực chung hay khu vực hưởng dụng riêng) sẽ do một công ty độc lập thực hiện. Cuối vườn sẽ có lối đi giữa các lô để thợ bảo dưỡng có thể đi lại. Những người

đồng sở hữu sẽ ủy nhiệm cho một công ty độc lập để thực hiện việc bảo dưỡng nói trên. Hợp đồng này sẽ được thực hiện trong vòng 15 ngày được phụ cấp bảo hiểm kể từ khi các bên nhận được. Việc phân chia mức phí bảo dưỡng được áp dụng theo cột 1 trang 18.

Tường ngăn giữa các lô 1, 101, 102, 103, 104, tường chung của các lô sẽ do những người sở hữu của các lô liền kề bảo dưỡng; mọi thay đổi đối với tường xây ban đầu đều phải xin phép Đại diện hội đồng sở hữu chủ để đảm bảo sự hài hòa trong tổng thể khu vườn.

Trong vườn không được trồng cây to hay bụi cây; cây có hoa có thể chấp nhận được.

k) Lối vào khu vực ga-ra của khu nhà A

Người sở hữu hoặc người thuê 2 ga-ra của khu nhà A, có thể đi vào bằng lối đi chung, có thể sử dụng phần đường dẫn vào ga-ra mà không phải trả chi phí bảo dưỡng cho lối đi đó, trừ trường hợp gây thiệt hại do sử dụng lối đi đó khi không được phép hay sử dụng quá mức.

### **PHẦN 3. PHÂN CHIA VÀ QUY ĐỊNH NGHĨA VỤ ĐỒNG SỞ HỮU**

#### **CHƯƠNG 1. Nghĩa vụ đối với phần diện tích sử dụng chung**

##### **Điều 11. Xác định và phân chia nghĩa vụ**

Việc xác định nghĩa vụ và cách thức phân chia nghĩa vụ được thực hiện theo các quy định tại Điều 10 Luật ra ngày 10 tháng 7 năm 1965, luật này định rõ nghĩa vụ liên quan đến việc bảo quản, bảo dưỡng và quản lý các phần diện tích sử dụng chung; và nghĩa vụ liên quan đến các hoạt động chung và mua thiết bị chung.

Loại nghĩa vụ đóng góp thứ nhất được tính theo tỷ lệ tính theo phần trăm của diện tích lô sở hữu so với tổng diện tích toà nhà; loại nghĩa vụ đóng góp thứ hai căn cứ theo lợi ích mà những hoạt động và thiết bị mang lại cho từng lô.

*a) Nghĩa vụ đóng góp liên quan đến việc bảo quản, bảo dưỡng và quản lý toà nhà (nghĩa vụ đóng góp đối với phần diện tích sử dụng chung đầy đủ)*

Các nghĩa vụ sau đây được gọi là nghĩa vụ đối với phần diện tích sử dụng chung đầy đủ được tính theo tỷ lệ phần trăm đồng sở hữu của mỗi người:

1. Thuế đất đai, các loại thuế và phí khác nhau mà những người đồng sở hữu chủ phải trả với danh nghĩa chung chứ không phải danh nghĩa cá nhân;
2. Các loại hợp đồng bảo hiểm rủi ro liên quan đến toà nhà (bảo hiểm trách nhiệm dân sự, bảo hiểm hỏa hoạn, thiệt hại do nước gây ra, bảo vệ theo quy định của pháp luật, thiệt hại công trình...);

3. Các hợp đồng bảo hiểm bồi thường trách nhiệm dân sự và sự cố đối với những người quản lý tình nguyện hay người được trả lương trong toà nhà đó;
  4. Phí bảo dưỡng, chi phí cho những lần sửa chữa quy mô lớn và phí dành cho việc tổ chức bố trí các phần diện tích sử dụng chung đầy đủ;
  5. Chi phí quản lý, kể cả thù lao cho Đại diện hội đồng sở hữu chủ;
  6. Chi phí cần thiết cho hoạt động của Hội đồng sở hữu chủ và Ban quản lý;
  7. Chi phí thu gom rác sinh hoạt, thoát nước, với điều kiện là chi phí này được trả với danh nghĩa tập thể chứ không phải danh nghĩa cá nhân của từng sở hữu chủ;
- Danh sách này chỉ mang tính thông tin chứ chưa liệt kê toàn bộ.

Các nghĩa vụ đóng góp chung theo định nghĩa trên đây được chia cho những người đồng sở hữu theo phần trăm quyền sở hữu của mỗi người trong tổng diện tích sở hữu; phần quyền sở hữu đối với phần diện tích sử dụng chung đầy đủ được tính theo tỷ lệ phần nghìn.

Tuy nhiên, nếu những người đồng sở hữu thông qua những hoạt động cá nhân của người thuê nhà hay những người làm dịch vụ mà họ thuê đến làm phát sinh chi phí, họ sẽ phải thanh toán phần dôi ra đó.

*b) Nghĩa vụ đóng góp liên quan đến các hoạt động tập thể và trang thiết bị sử dụng vào mục đích chung (nghĩa vụ đóng góp đối với phần diện tích sử dụng chung hạn chế)*

Bao gồm toàn bộ các chi phí dành cho việc vận hành và bảo dưỡng, sửa chữa hay thay thế các thiết bị thuộc những lô nằm trong phần diện tích sử dụng chung hạn chế. Nghĩa vụ đóng góp này được phân chia theo bảng sau, mỗi cột tương trưng cho lệ phí dành cho các thiết bị kể trên.

nhà A   nhà B	Cột 1:	Nghĩa vụ đóng góp cho diện tích sử dụng chung đầy đủ
	Cột 2:	Nghĩa vụ đóng góp cho diện tích sử dụng chung trong khu
	Cột 3:	Nghĩa vụ đóng góp cho diện tích sử dụng chung trong khu

Cột 4: Nghĩa vụ đóng góp cho việc sử dụng thang máy ở khu nhà B

Số lô	Khu nhà	Tầng	Loại	Cột 1	Cột 2	Cột 3	Cột 4
1	A	Tầng trệt Tầng 2	Nhà ở cá nhân Ga-ra	155	1 000	-	-
101	B	Tầng trệt	Căn hộ	60	-	71	-
102	B	Tầng trệt	Căn hộ	43	-	51	-
103	B	Tầng trệt	Căn hộ	44	-	52	-
104	B	Tầng trệt	Căn hộ	58	-	69	-
105	B	Tầng 2	Căn hộ	57	-	68	82
106	B	Tầng 2	Căn hộ	42	-	49	60
107	B	Tầng 2	Căn hộ	42	-	49	60

108	B	Tầng 2	Căn hộ	57	-	67	82
109	B	Tầng 3	Căn hộ	60	-	71	96
110	B	Tầng 3	Căn hộ	44	-	52	70
111	B	Tầng 3	Căn hộ	44	-	52	71
112	B	Tầng 3	Căn hộ	60	-	71	97
113	B	Tầng 4	Căn hộ	78	-	93	137
114	B	Tầng 4	Căn hộ	78	-	93	137



115	B	Tầng hầm	Ngăn	5	-	5	7
116	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	4	4
117	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	4	4
118	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	3	4
119	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	3	4
120	B	Tầng hầm	Ngăn	4	-	4	5
121	B	Tầng hầm	Ngăn	4	-	5	6
122	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	4	4
123	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	4	4
124	B	Tầng hầm	Ngăn	4	-	5	6
125	B	Tầng hầm	Ngăn	4	-	5	5
126	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	4	4
127	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	3	4
128	B	Tầng hầm	Ngăn	4	-	4	5
129	B	Tầng hầm	Ngăn	4	-	4	5
130	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	4	5
131	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	4	5
132	B	Tầng hầm	Ngăn	4	-	5	5
133	B	Tầng hầm	Ngăn	4	-	5	6
134	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	4	5
135	B	Tầng hầm	Ngăn	3	-	4	5
136	B	Tầng hầm	Ngăn	5	-	5	6

		1 000	1 000	1 000	1 000
--	--	-------	-------	-------	-------

**Điều 12.** Nghĩa vụ đóng góp cho tài sản liên kề

Mọi chi phí nào liên quan đến tường ngăn giữa hai nhà được coi là tường chung theo quy định này đều được chia đều cho chủ của hai nhà có tường chung.

Tuy nhiên, nếu thiệt hại gây ra không thể chứng minh được là do lỗi của những chủ sở hữu có tường chung, chi phí sửa chữa và xây lại tường chung sẽ do toàn bộ những người đồng sở hữu thanh toán.

**CHƯƠNG 2. Nghĩa vụ đóng góp đối với phần diện tích sử dụng riêng**

**Điều 13**

Những người đồng sở hữu có nghĩa vụ thanh toán mọi khoản đóng góp và thuế bất động sản cũng như các khoản thuế và phí khác phải trả trong hiện tại cũng như sau này.

Ngoài ra, những người đồng sở hữu còn phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong việc đăng ký sử dụng khí đốt, điện, nước, thuê bao điện thoại, hợp đồng bảo hiểm các nhân và bảo trì các thiết bị mà mình sử dụng, vv, và đóng lệ phí cho hội đồng sở hữu chủ.

**CHƯƠNG 3. Thực hiện nghĩa vụ đóng góp**

**Điều 14**

*a) Cách thức thực hiện*

Nhằm trả các chi phí thông thường và phí dành cho việc quản lý các diện tích và trang thiết bị sử dụng chung, những người đồng sở hữu chủ sẽ đóng một khoản tạm ứng tương đương với ¼ dự kiến ngân sách hàng năm đã được thông qua. Tuy nhiên, Đại hội đồng sở hữu chủ có thể đề ra những phương thức thanh toán khác như: tạm ứng hàng tháng hay theo 6 tháng một lần.

Khoản tạm ứng phải được đóng vào ngày đầu tiên của quý hoặc ngày đầu tiên của kỳ đóng phí do Đại hội đồng sở hữu chủ quy định.

Các khoản lệ phí để triển khai các công trình xây dựng hay sửa chữa quan trọng sẽ đóng theo cách thức do Đại hội đồng sở hữu chủ quy định. (Điều 75 Luật SRU/ Điều 14-1 và-2 của Luật năm 1965).

*b) Tạm ứng để đầu tư cho các công trình xây dựng sửa chữa về sau*

Đại hội đồng sở hữu chủ có thể quy định thêm các khoản tạm ứng đặc biệt để giải quyết nhu cầu xây dựng sửa chữa như tu bổ lại hay gia cố lại phần mái nhà.

*c) Không thực hiện nghĩa vụ – xử phạt*

Các khoản tiền mà mỗi đồng sở hữu chủ phải đóng theo bản kê hàng quý (hàng tháng hay 6 tháng) do đại diện hội đồng sở hữu chủ gửi, nếu trả chậm thì sẽ bắt đầu bị tính lãi kể từ thư yêu cầu thanh toán lần đầu do đại diện hội đồng sở hữu chủ gửi cho người đồng sở hữu bằng thư bảo đảm.

Quá 30 ngày kể từ ngày nhận được thư yêu cầu thanh toán lần đầu, các khoản tạm ứng phải nộp theo từng kỳ để trang trải các chi phí thường xuyên dù chưa đến hạn đóng vẫn sẽ phải đóng ngay. (Điều 81-2 Luật SRU).

Các chi phí cần thiết mà hội đồng sở hữu chủ phải chịu kể từ ngày gửi thư yêu cầu thanh toán lần đầu để thu khoản lệ phí quy định sẽ do người đồng sở hữu chậm thanh toán chịu trách nhiệm.

Sau phiên tòa giải quyết tranh chấp giữa một đồng sở hữu chủ với hội đồng sở hữu chủ, nếu phải thực hiện một số nghĩa vụ theo phán quyết của tòa án, người đó sẽ được miễn mọi chi phí tố tụng mà toàn bộ những người đồng sở hữu phải chia nhau trả. Tuy nhiên, tòa án vẫn có thể yêu cầu người này trả một phần trong các chi phí nói trên.

(Điều 81-1 Luật SRU)

## **PHẦN 4: ĐIỀU KIỆN SỬ DỤNG CẠC LÔ**

### **CHƯƠNG 1. Thay đổi các lô**

#### **Điều 15**

Cho tới khi bán lô cuối cùng, trên cơ sở tuân thủ các quy định đã nêu ở trên, mọi quyền quyết định cho phép thay đổi đối với phần sử dụng riêng thuộc sở hữu của Công ty Quality Homes thuộc về công ty này mà người mua không có quyền khiếu nại quyết định đó.

Trong giới hạn trách nhiệm của mình cũng như trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành, mỗi người đồng sở hữu có quyền thay đổi việc bố trí sắp đặt bên trong phạm vi sở hữu của mình cũng như các phần phụ, và tự chịu chi phí cho công việc đó. Tuy nhiên trước khi thực hiện công trình, phải thông báo cho đại diện các đồng sở hữu và cung cấp cho người này bản mô tả công trình dự kiến.

Nếu công trình dự kiến thực hiện ảnh hưởng tới toàn bộ hoặc một phần của tường chịu lực hay tường ngăn giữa các phòng, tới những bộ phận được coi là phần sử

dụng chung thì trước khi khởi công bắt buộc phải được sự cho phép của Đại hội đồng các sở hữu chủ. Giấy phép sẽ được cấp trên cơ sở chấp thuận của đa số, theo quy định tại Điều 25 của Luật ngày 20 tháng 7 năm 1965.

Các đồng sở hữu có thể trao đổi với nhau về các bộ phận rời của các lô thuộc quyền sở hữu của mình, chuyển nhượng các bộ phận này cho hàng xóm hoặc cũng có thể sáp nhập các lô lại với nhau.

Do đó, họ có quyền thay đổi phần nghĩa vụ đóng góp các loại chi phí liên quan đến các lô đó, với điều kiện là tổng thể phải được giữ nguyên vẹn

Mọi thay đổi về các lô phải được nêu trong văn bản sửa đổi bảng phân chia chi tiết quyền sở hữu.

Trong trường hợp sáp nhập nhiều lô để tạo thành một lô duy nhất, văn bản sửa đổi bảng phân chia chi tiết quyền sở hữu sẽ cấp số mới cho lô này. Tuy nhiên, việc sáp nhập nhiều lô để hợp thành một lô duy nhất chỉ có thể thực hiện nếu việc sáp nhập đó được đăng ký tại cơ quan đăng ký bất động sản, điều đó đòi hỏi là các lô được sáp nhập không bị hạn chế bởi các quyền, nghĩa vụ được đăng ký tại cơ quan đăng ký bất động sản.

Trong trường hợp chia tách một lô ra thành nhiều lô thì văn bản sửa đổi bảng phân chia chi tiết quyền sở hữu sẽ cấp số mới cho các lô mới này. Tuy nhiên, việc chia tách một lô thành nhiều lô chỉ có thể thực hiện nếu phù hợp với các quy định pháp luật. Phí công chứng các hợp đồng gốc và phí đăng kí tại cơ quan đăng ký bất động sản do một hay nhiều đồng sở hữu thực hiện việc thay đổi đó chi trả.

## **CHƯƠNG 2. Chuyển dịch quyền sở hữu các lô**

### **Điều 16. Các trường hợp khác nhau**

Mọi đồng sở hữu đều có thể tặng cho hoặc chuyển nhượng lô của mình với điều kiện phải chuyển giao toàn bộ quyền đồng sở hữu liên quan tới lô đó.

Quy chế quyền đồng sở hữu và bảng phân chia chi tiết quyền sở hữu được đăng ký tại cơ quan đăng ký bất động sản, được áp dụng bắt buộc cho tất cả những đồng sở hữu mới cũng như với những ai đã tiến hành thay đổi các tài liệu đó, kể cả khi những tài liệu này không được đăng tại cơ quan đăng ký bất động sản, nếu người mua hay người hưởng quyền sở hữu biết đến những tài liệu này trước khi diễn ra việc mua bán và nếu những người này đã đồng ý với những nghĩa vụ xuất phát từ các tài liệu đó.

Trước khi lập bất cứ văn bản chuyển dịch quyền sở hữu nào quy định tại điều này, người đại diện các đồng sở hữu phải gửi cho công chứng viên chịu trách nhiệm soạn thảo hợp đồng, theo yêu cầu của công chứng viên hoặc của người đồng sở

hữu muốn chuyển giao quyền, một văn bản ghi rõ ngày tháng nhằm thông tin cho các bên về các nội dung sau – các thông tin này có thể chỉ mang tính chất tương đối và phải được quyết toán:

- Khoản tiền tương đương với phần nghĩa vụ của bên chuyển dịch:
  - Đối với các khoản chi phí chưa được thanh toán hoặc đến hạn phải thanh toán đối với Hội đồng sở hữu chủ;
  - Đối với các khoản chi phí sẽ phát sinh theo quyết định trước đó của Đại hội đồng sở hữu chủ nhưng chưa được thi hành (chi phí chung, các khoản tiền tạm ứng đã được thông qua ...).
- Số dư còn lại của khoản tiền tạm ứng mà bên chuyển dịch đã đóng.

Theo quy định tại Điều 20 của Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965, khi chuyển nhượng một lô, bên bán phải trình cho công chứng viên của người mua, giấy chứng nhận do người đại diện các đồng sở hữu cấp trong thời hạn dưới một tháng, xác nhận bên bán không còn nghĩa vụ nào phải thực hiện đối với Hội đồng sở hữu chủ.

Nếu không nhận được giấy chứng nhận này, công chứng viên sẽ gửi thông báo về việc chuyển dịch quyền sở hữu, cho người đại diện các đồng sở hữu bằng thư bảo đảm, trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày thực hiện việc chuyển dịch (theo quy định Điều 81 Luật SRU- Luật quy định Gắn kết bền vững và Tái thiết đô thị). Trước khi hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo đó, nếu bên bán chưa thanh toán hết nghĩa vụ với Hội đồng sở hữu chủ thì người đại diện các đồng sở hữu sẽ ra lệnh phản đối thanh toán giá trị hợp đồng chuyển dịch tương ứng với số tiền mà đồng sở hữu cũ chưa nộp, và thông qua thừa phát lại, tổng đạt lệnh đó tới nơi cư trú của bên bán để buộc bên bán phải thanh toán số tiền đó. Trong lệnh phản đối thanh toán này, phải ghi nơi cư trú là nơi thuộc phạm vi quản hạt của Tòa Sơ thẩm thẩm quyền rộng nơi có toà nhà và nêu số tiền còn nợ và căn cứ của số tiền đó. Hiệu lực của văn bản phản đối này giới hạn ở số tiền này.

Trong trường hợp việc thanh toán hay chuyển giao tiền theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của Tòa án vi phạm những quy định nêu trên thì sẽ không có hiệu lực đối với người đại diện các đồng sở hữu đã ra lệnh phản đối thanh toán theo đúng trình tự, thủ tục.

Việc phản đối thanh toán theo đúng trình tự, thủ tục có giá trị như việc thực hiện quyền ưu tiên đặc biệt về bất động sản của người đại diện các đồng sở hữu quy định tại điều 19-1 Luật ngày 10/7/1965.

Trường hợp tặng cho, di tặng hay thừa kế và tất cả các hình thức chuyển dịch quyền không có đền bù về giá khác, thì người được chuyển dịch quyền có trách nhiệm đóng mọi khoản tiền mà chủ sở hữu cũ có trách nhiệm phải đóng hoặc chưa đóng: người được chuyển dịch quyền tự quyết định về việc yêu cầu bồi hoàn với

chủ sở hữu cũ trong trường hợp cần thiết mà không được quyền khiếu nại đối với Hội đồng sở hữu chủ.

Người được chuyển dịch quyền được hưởng số dư có trong tài khoản quản lý các chi phí đồng sở hữu của chủ sở hữu cũ và phải giải quyết với chủ sở hữu cũ hoặc với những người thừa kế của người này về cách thức phân chia số dư có và số dư nợ trong tài khoản đó.

Trong thời hạn hai tháng kể từ ngày chuyển dịch quyền, chủ sở hữu cũ hoặc người thụ hưởng một phần hoặc toàn bộ tài sản của chủ sở hữu cũ phải thông báo việc chuyển dịch quyền đó cho người đại diện các đồng sở hữu bằng thư bảo đảm có xác nhận của người nhận.

Nếu không gửi thông báo này thì cho tới khi việc chuyển dịch quyền được thực hiện, chủ sở hữu cũ (hay người thừa kế) sẽ liên đới chịu trách nhiệm thanh toán tất cả những khoản tiền phải nộp.

#### **Điều 17.** *Thông báo cho người đại diện các đồng sở hữu*

Mọi trường hợp chuyển dịch quyền sở hữu một lô hay một phần lô, xác lập trên một lô hay một phần lô, quyền hưởng dụng, quyền hư hữu hay quyền sử dụng để ở, xác lập chế độ không phân chia đối với một lô, hoặc chuyển dịch một trong các quyền nêu trên, phải được thông báo ngay cho người đại diện các đồng sở hữu. Việc thông báo này được thực hiện bởi các bên hoặc công chứng viên soạn thảo văn bản hoặc luật sư có quyết định của Tòa án, chứng nhận hoặc xác nhận việc chuyển dịch hay xác lập các quyền đó.

Văn bản thông báo này bao gồm các thông tin về lô hoặc phần lô liên quan, họ, tên, nơi cư trú thực tế và nơi cư trú pháp lý của người mua hay người có quyền. Trong trường hợp cần thiết, phải nêu rõ người đại diện theo ủy quyền chung của các bên theo quy định của Điều 23 khoản 2 của Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965.

#### **Điều 18.** *Chỉ định nơi cư trú pháp lý*

Trong mọi trường hợp, trong văn bản thông báo về việc chuyển dịch quyền sở hữu cho mình, đồng sở hữu mới phải chỉ định nơi cư trú nằm trong địa phận quản hạt của Tòa

Sơ thẩm thẩm quyền rộng nơi có tòa nhà liên quan, nếu không, nơi cư trú này được coi là chính địa chỉ tòa nhà đó .

### **CHƯƠNG 3. Cho thuê**

## **Điều 19**

Mọi đồng sở hữu có thể đồng ý cho những người có văn hóa thuê nhà hay thuê chỗ đỗ xe thuộc sở hữu của mình.

Các ngăn để xe chỉ cho những người là chủ sở hữu hay người thuê nhà của khu nhà B thuê.

Hợp đồng thuê được sự đồng ý của đồng sở hữu phải quy định nghĩa vụ của bên thuê là phải tuân thủ tất cả các quy định của Quy chế này mà bên thuê thừa nhận là đã đọc và cam kết thi hành; nếu vi phạm và nếu đã nhận được thư yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bằng thư bảo đảm mà không thực hiện sau một tháng thì bên thuê sẽ bị đơn phương hủy bỏ hợp đồng.

Người đồng sở hữu cho thuê nhà, trong thời hạn một tháng được phụ cấp bảo hiểm, phải thông báo cho người đại diện các đồng sở hữu danh tính của bên thuê và ngày mà bên thuê sẽ chuyển tới.

Người đồng sở hữu cho thuê nhà vẫn chịu trách nhiệm liên đới đối với mọi hành vi và lỗi do bên thuê hay bất kì ai khác sử dụng nhà gây ra.

Người đồng sở hữu cho thuê nhà là người duy nhất có nghĩa vụ đóng góp các khoản chi phí đồng sở hữu quy định trong Quy chế này như là mình là người trực tiếp sử dụng địa điểm cho thuê.

## **CHƯƠNG 4. Thế chấp**

### **Điều 20**

Mọi chủ sở hữu có ý định thế chấp lô của mình phải thông báo cho chủ nợ quy định của Điều 41 của Quy chế đồng sở hữu này và phải được sự đồng ý của chủ nợ là trong trường hợp xảy ra sự kiện được bảo hiểm, số tiền bảo hiểm hoặc phần tiền bảo hiểm thuộc về người mắc nợ được trả trực tiếp cho người đại diện các đồng sở hữu, được trợ giúp theo quy định tại Điều 41, và sau đó, phải được chủ nợ đồng ý từ bỏ những quyền lợi được hưởng theo quy định của Điều 37 của Luật ngày 13 tháng 7 năm 1930. Mặt khác, chủ sở hữu cũng phải thuyết phục chủ nợ phải tuân thủ những quy định của Đại hội đồng sở hữu chủ về việc xây dựng lại và những quy định khác nêu tại điều trên.

## **PHẦN 5. QUẢN LÝ KHU NHÀ**

### **CHƯƠNG 1. Hội đồng sở hữu chủ - Người đại diện các đồng sở hữu**

#### **Điều 21. Cơ cấu Hội đồng sở hữu chủ**

Các thể nhân và pháp nhân là chủ sở hữu các bất động sản khác nhau nằm trong khu nhà, đương nhiên lập thành một Hội đồng sở hữu chủ mà người đại diện các đồng sở hữu là người đại diện hợp pháp của Hội đồng.

Hội đồng sở hữu chủ tồn tại ngay khi có ít nhất hai đồng sở hữu khác nhau. Hội đồng sở hữu chủ tiếp tục tồn tại chừng nào mà các căn hộ thuộc tòa nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của nhiều chủ khác nhau. Hội đồng sở hữu chủ sẽ chấm dứt khi toàn bộ tòa nhà trở thành tài sản của duy nhất một người.

Hội đồng sở hữu chủ có thể thông qua phương thức quản lý tập thể dưới hình thức hội đồng theo quy định của Luật này và Nghị định số 67.223 ngày 17 tháng 3 năm 1967 và Luật số 85.1470 ngày 31 tháng 12 năm 1985. Việc thông qua hay từ bỏ hình thức quản lý tập thể sẽ được quyết định theo nguyên tắc đa số theo quy định của Điều 25 và trường hợp cần thiết, áp dụng Điều 25.1 của Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965.

#### **Điều 22. Thẩm quyền, tên gọi, trụ sở Hội đồng sở hữu chủ**

Hội đồng sở hữu chủ có những thẩm quyền cơ bản sau đây:

- Đưa ra những quyết định liên quan đến việc sửa đổi Quy chế quyền đồng sở hữu;
- Bảo quản khu nhà, quản lý và bảo trì, bảo dưỡng phần diện tích chung, thiết lập các thiết bị và dịch vụ mới, áp dụng các quy định của Quy chế này về việc sử dụng các lô vì lợi ích chung. Hội đồng sở hữu chủ đứng ra chịu trách nhiệm về những thiệt hại gây ra cho các đồng sở hữu và các bên thứ ba do khuyết tật của công trình xây dựng hay do không bảo trì trùng tu phần diện tích sử dụng chung. Quy định này không ảnh hưởng đến quyền của Hội đồng sở hữu chủ được yêu cầu bồi hoàn;
- Có thẩm quyền kiện ra tòa với tư cách nguyên đơn hoặc bị đơn và thậm chí có quyền kiện một số đồng sở hữu;
- Hợp thức hóa tất cả các văn bản mua bán hay định đoạt phần diện tích sử dụng chung hay các hành vi xác lập các vật quyền bất động sản đối với phần diện tích sử dụng chung.

Theo quy định của Luật số 65-557 ngày 10 tháng 7 năm 1965, Hội đồng sở hữu chủ có năng lực hành vi dân sự; các quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng



sở hữu chủ sẽ được thông qua tại Đại hội đồng các đồng sở hữu theo các quy định dưới đây và sẽ do người đại diện các đồng sở hữu thi hành.

Hội đồng sở hữu chủ có tên gọi đầy đủ là: "Hội đồng sở hữu chủ Nhà chung cư Les Terrasse de l'Herrengrie à MARCQ-EN-BAROEUL"

Trụ sở Hội đồng tại địa chỉ của khu nhà.

### **Điều 23.** *Bổ nhiệm người đại diện các đồng sở hữu – Chủ tịch đại diện*

Đại diện tạm thời các đồng sở hữu là Công ty QUALITY HOMES.

Trong buổi họp đầu tiên của Đại hội đồng các đồng sở hữu, sẽ chỉ định người đại diện chính thức, là một trong số các đồng sở hữu nếu áp dụng cơ chế tự quản, hoặc là một người không phải là đồng sở hữu nếu ủy quyền quản lý cho một nhà chuyên nghiệp. Nếu chưa bầu ra được người đại diện chính thức trong buổi họp Đại hội đồng sở hữu chủ, Chánh án Tòa dân sự Sơ thẩm thẩm quyền rộng nơi có tòa nhà sẽ chỉ định người đại diện. Bằng một thủ tục đơn giản, một hay nhiều đồng sở hữu gửi đơn yêu cầu Tòa án Chánh án chỉ định người đại diện. Người đại diện do Chánh án chỉ định sẽ hết nhiệm vụ khi Đại hội đồng sở hữu chủ bầu ra một người đại diện chính thức và người này chấp nhận nhiệm vụ đại diện.

Hợp đồng đại diện sẽ được kí kết giữa Chủ tọa của cuộc họp và người đại diện được bổ nhiệm. Hợp đồng sẽ được đính kèm phụ lục vào biên bản cuộc họp của Đại hội đồng sở hữu chủ.

### **Điều 24.** *Nhiệm kỳ của người đại diện các đồng sở hữu*

Người đại diện các đồng sở hữu được bầu với nhiệm kỳ tối đa là ba năm và có thể được bầu lại.

### **Điều 25.** *Thù lao*

Đại hội đồng sở hữu chủ quyết định mức thù lao cho người đại diện các đồng sở hữu.

### **Điều 26.** *Chấm dứt nhiệm vụ đại diện các đồng sở hữu chủ hay chủ tịch đại diện*

Nhiệm vụ đại diện đồng sở hữu chấm dứt trong trường hợp người đại diện chết, bị rút quyết định cho phép hoặc bị tuyên bố phá sản theo quyết định của Tòa án.

Người đại diện có quyền từ chức bất cứ khi nào với điều kiện phải thông báo trước cho Đại hội đồng sở hữu chủ ít nhất ba tháng và phải triệu tập một cuộc họp thông thường các đồng sở hữu để có thể bầu ra người đại diện mới thay thế.

**Điều 27.** Chức năng, quyền hạn của người đại diện các đồng sở hữu hay Chủ tịch đại diện

Người đại diện các đồng sở hữu, nhân viên chính thức của Hội đồng sở hữu chủ, có những chức năng nhiệm vụ sau đây:

- Đảm bảo việc thi hành các quy định của Quy chế đồng sở hữu và các quyết định của Đại hội đồng sở hữu chủ;
- Điều hành quản lý toàn bộ tòa nhà;
- Có thẩm quyền bảo quản, trông giữ và bảo trì, bảo dưỡng khu nhà;
- Có quyền chủ động yêu cầu thực hiện những công việc cần thiết để bảo vệ khu nhà trên cơ sở tuân thủ quy định của Điều 37 của Nghị định;
- Đưa ra những quy định cần thiết để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của các đồng sở hữu.

Để đảm bảo việc thực thi các nhiệm vụ này hiệu quả, người đại diện có tất cả những thẩm quyền theo quy định của Điều 18, Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965 và Điều 31, 32, 33,34 của Nghị định ngày 17 tháng 3 năm 1967 và đặc biệt có các thẩm quyền sau:

- Đại diện cho Hội đồng sở hữu chủ trong quan hệ với bên thứ ba và các cơ quan hành chính;
- Tuyển dụng các nhân sự cần thiết và quyết định mức thù lao cho họ;
  - Có thể mở tài khoản ngân hàng hoặc bưu điện riêng với danh nghĩa của Hội đồng sở hữu chủ tại tất cả các ngân hàng. Hội đồng sở hữu chủ bắt buộc phải có tài khoản riêng trừ khi Đại hội đồng các đồng sở hữu quyết định khác theo nguyên tắc đa số quy định tại Điều 25, và khi cần thiết, theo quy định tại Điều 25-1 nếu khu nhà đặt dưới sự quản lý điều hành của người đại diện chịu sự điều chỉnh của Luật ngày 2 tháng 1 năm 1970 hoặc chịu sự điều chỉnh của các quy định nghề nghiệp liên quan đến việc sử dụng của Hội đồng sở hữu chủ (Điều 77-Luật SRU). Trong trường hợp bổ nhiệm người đại diện mới, vấn đề này sẽ phải được xem xét lại; Có thể tiến hành chuyển khoản hoặc sử dụng ngân phiếu;
  - Tiến hành các hoạt động sửa chữa, bảo trì, trùng tu phần diện tích sử dụng chung của toàn bộ tòa nhà. Để thực hiện những hoạt động này, người đại diện có thể chấp nhận bản dự toán báo giá trong phạm vi số tiền và các phương thức được quyết định tại cuộc họp thông thường của Đại hội đồng các đồng sở hữu;

- Lập bảng dự toán ngân sách và dựa trên bảng dự toán này tiến hành yêu cầu đóng lệ phí bắt đầu từ ngày 1 tháng 1, lập ngân sách của Hội đồng sở hữu chủ và mỗi Hội đồng sở hữu chủ phải lập sổ sách kế toán riêng biệt phản ánh cụ thể các khoản lệ phí của từng đồng sở hữu (Điều 75-Luật SRU)

- Tiến hành thu các khoản phải lệ phí và trường hợp cần thiết, tiến hành các thủ tục cần thiết để yêu cầu các đồng sở hữu chậm thanh toán thực hiện nghĩa vụ;

- Quản lý sổ sách kế toán Hội đồng sở hữu chủ; tiến hành quyết toán năm và trình bày quyết toán trong buổi họp thường kì của Đại hội đồng các đồng sở hữu.

Bắt đầu từ ngày 1 tháng 1, quản lý sổ sách kế toán của Hội đồng sở hữu chủ theo các quy định kế toán riêng áp dụng cho Hội đồng sở hữu chủ, bao gồm những mục sau: dự toán ngân sách, các khoản thu chi, tình trạng ngân quỹ. Báo cáo tài chính hàng năm được trình bày trên cơ sở so sánh với báo cáo tài chính của năm trước, các khoản thu chi của Hội đồng sở hữu chủ được ghi vào sổ sách kế toán ngay sau khi có cam kết thu chi về mặt pháp lý. Cam kết được thực hiện bằng việc thanh toán (điều 75 Luật SRU). - Triệu tập Đại hội đồng sở hữu chủ;

- Tiến hành khởi kiện với tư cách bị đơn hoặc nguyên đơn và thậm chí nếu cần thiết khởi kiện đối với một số đồng sở hữu.

- Lập sổ theo dõi bảo trì, bảo dưỡng khu nhà theo quy định của Nghị định (Điều 78 Luật SRU)

### **Điều 28. Trách nhiệm**

Người đại diện các đồng sở hữu là người duy nhất chịu trách nhiệm về việc quản lý của mình, không ai thay thế được; tuy nhiên một trong số những nhân viên giúp việc có thể đứng ra đại diện.

Mặt khác, căn cứ theo quy tắc đa số của Điều 25, Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965, Đại hội đồng các đồng sở hữu có thể cho phép người đại diện được ủy quyền nhằm thực hiện một mục đích cụ thể.

### **Điều 29. Phê duyệt một số thỏa thuận**

Áp dụng quy định của Điều 29, Nghị định ngày 17 tháng 3 năm 1963, mọi thỏa thuận giữa Hội đồng sở hữu chủ và người đại diện các đồng sở hữu hoặc nhân viên giúp việc, người có quan hệ họ hàng thân thích tính tới thế hệ thứ ba của người đại diện hoặc của chồng hoặc vợ của người đại diện phải được sự cho phép của Đại hội đồng các đồng sở hữu bằng một quyết định. Tương tự như vậy đối với những thỏa thuận giữa Hội đồng sở hữu chủ với một doanh nghiệp mà những người nêu

trên là chủ sở hữu hay cổ đông hoặc giữ vai trò quản lý, điều hành, giám đốc, người làm công ăn lương hoặc nhân viên trong doanh nghiệp đó.

## **CHƯƠNG 2. Đại hội đồng các đồng sở hữu**

### **Điều 30. Triệu tập – Chương trình nghị sự**

Mỗi năm phải triệu tập họp Đại hội đồng các đồng sở hữu ít nhất một lần.

Cuộc họp này phải được tổ chức trong thời hạn là 6 tháng kể từ ngày cuối cùng của năm tài khóa trước đó (Điều 75-Luật SRU).

Trên cơ sở tuân thủ các quy định của các Điều 8,47 và 50 của Nghị định ngày 17 tháng 3 năm 1967, Đại hội đồng các đồng sở hữu do người đại diện triệu tập. Người đại diện cũng có thể triệu tập cuộc họp bất thường Đại hội đồng khi cần thiết.

Yêu cầu triệu tập là hợp pháp khi một hoặc nhiều đồng sở hữu đại diện cho ít nhất ¼ số phiếu của tất cả các đồng sở hữu yêu cầu người đại diện triệu tập Đại hội đồng. Văn bản yêu cầu triệu tập được gửi bằng thư bảo đảm có xác nhận của người nhận tới người đại diện, trong đơn nêu rõ những vấn đề cần làm việc tại cuộc họp của Đại hội đồng. Sau đó, người đại diện có trách nhiệm triệu tập Đại hội đồng trong thời hạn một tháng sau khi nhận được thư yêu cầu.

Nếu người đại diện không triệu tập cuộc họp sau khi đã nhận được yêu cầu triệu tập một cách hợp lệ trong thời hạn 8 ngày tiếp theo thì việc triệu tập có thể do một đồng sở hữu tiến hành nếu đồng sở hữu đó được sự cho phép của Chánh án Tòa án sơ thẩm thẩm quyền rộng sau khi gửi đơn xin phép lên Chánh án. Việc triệu tập cuộc họp cũng có thể do một ủy nhiệm viên tư pháp được ủy quyền theo quy định tại Điều 50 Nghị định ngày 17/3/1967.

Giấy triệu tập nêu rõ địa điểm, ngày giờ diễn ra cuộc họp cũng như chương trình cuộc họp trong đó nêu rõ từng vấn đề được đưa ra Đại hội đồng xem xét quyết định. Giấy triệu tập nhắc lại những cách thức tra cứu các chứng từ thu lệ phí như Đại hội đồng đã quy định theo Điều 18-1, Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965. Giấy triệu tập được gửi kèm theo các tài liệu quy định tại Điều 11 của Nghị định ngày 17 tháng 3 năm 1967, theo các điều kiện quy định tại Điều này.

Trừ những trường hợp khẩn cấp, giấy triệu tập được gửi cho các đồng sở hữu và các cổ đông trong vòng ít nhất 21 ngày trước khi cuộc họp diễn ra, ngày gửi thư triệu tập đầu tiên có giá trị. Giấy triệu tập cũng có thể được giao trực tiếp cho các đồng sở hữu và các đồng sở hữu ghi xác nhận bên lề. Việc giao giấy triệu tập này được thực hiện trong thời hạn nêu trên và thay thế cho việc gửi giấy triệu tập bằng thư bảo đảm cho các đồng sở hữu đã ghi xác nhận.

**Điều 31. Tổ chức cuộc họp của đại hội đồng các đồng sở hữu – Tờ điểm danh – Đại diện – Biên bản cuộc họp**

a) Tờ điểm danh

Tờ điểm danh nêu rõ tên, nơi cư trú của đồng sở hữu hay cổ đông và trong trường hợp cần thiết, ghi tên và nơi cư trú của người đại diện được ủy quyền cũng như phần quyền tính theo tỷ lệ phần nghìn của mỗi đồng sở hữu và phần nghĩa vụ đóng góp chi phí của mỗi đồng sở hữu.

Tờ điểm danh được từng đồng sở hữu, cổ đông hay người được ủy quyền kí vào bên lề; tờ điểm danh được chủ toạ cuộc họp xác nhận; tờ điểm danh được nộp lên văn phòng của đại hội đồng và phải được cung cấp cho các đồng sở hữu nếu có yêu cầu.

b) Đại diện ủy quyền

Người đại diện của người chưa thành niên hoặc người không đủ năng lực hành vi tham gia vào cuộc họp thay cho họ.

Trong trường hợp chia tách hoặc hưởng hoa lợi, lợi tức từ một lô, cần phải có một người đại diện chung do các bên liên quan ủy quyền đại diện cho họ, trong trường hợp các bên không chọn được người để ủy quyền thì đề nghị Chánh án Tòa Sơ thẩm thẩm quyền rộng nơi có toà nhà chỉ định người đại diện chung cho họ; một trong số các bên có lợi ích liên quan hoặc người đại diện các đồng sở hữu cũng có thể đứng ra làm người đại diện cho các bên đó.

Người đại diện các đồng sở hữu, vợ hoặc chồng, nhân viên giúp việc của người đại diện các đồng sở hữu không được phép nhận ủy quyền để bỏ phiếu.

c) Giảm số phiếu bầu

Mỗi đồng sở hữu có một số lượng phiếu nhất định tương ứng với phần quyền của họ đối với phần diện tích sử dụng chung. Tuy nhiên, trong cuộc họp Đại hội đồng các đồng sở hữu, nếu một đồng sở hữu có tới hơn một nửa số phiếu của tổng cộng những người có mặt hoặc có người đại diện thì số lượng phiếu của đồng sở hữu này sẽ bị giảm xuống bằng với tổng số phiếu của các đồng sở hữu khác.

d) Biên bản

Các nội dung biểu quyết của Đại hội đồng trong phiên họp sẽ được ghi lại trong biên bản cuộc họp, biên bản này được tập hợp vào một quyển sổ riêng và có chữ ký của chủ toạ cuộc họp và các thành viên của văn phòng Đại hội đồng nếu văn phòng được thành lập. Biên bản bao gồm nội dung biểu quyết, kết quả các lần bỏ phiếu, nêu họ tên các đồng sở hữu hay cổ đông không đồng ý với quyết định của

đại hội đồng, họ tên của những người không tham gia bỏ phiếu và những người bỏ phiếu trắng.

Bản copy hay trích dẫn biên bản các cuộc họp để nộp cho tòa án hay các cơ quan khác phải được người đại diện các đồng sở hữu xác nhận; những văn bản này sẽ được ghi lần lượt vào một quyển sổ riêng.

**Điều 32. Quyền hạn của Đại hội đồng các đồng sở hữu – Bỏ phiếu – Nguyên tắc đa số**

Đại hội đồng các đồng sở hữu chỉ có quyền biểu quyết đối với các vấn đề ghi trong chương trình nghị sự kèm theo giấy triệu tập.

Trên cơ sở tuân thủ quy định của Điều 3, Luật ngày 28 tháng 12 năm 1966, sửa đổi khoản 2 - Điều 22, Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965, mỗi đồng sở hữu có số phiếu tương đương với phần quyền đồng sở hữu mà họ nắm giữ.

Chỉ có những đồng sở hữu có những nghĩa vụ đặc biệt mới có quyền biểu quyết về những vấn đề liên quan đến các nghĩa vụ đặc biệt đó và tương ứng với các khoản lệ phí mà họ phải đóng góp.

Quyết định được thông qua một cách hợp lệ có hiệu lực bắt buộc đối với tất cả các đồng sở hữu, kể cả những người phản đối và những người không cử đại diện tham gia cuộc họp; quyết định này sẽ được thông báo tới những người vắng mặt và những người phản đối bằng một bản copy hoặc trích biên bản cuộc họp của Đại hội đồng, những văn bản này được gửi bằng thư bảo đảm và trước khi gửi phải được người đại diện các đồng sở hữu xác nhận.

a) Quyết định được thông qua theo đa số phiếu bầu của các đồng sở hữu có mặt và có người đại diện (Điều 81-7<sup>o</sup>- Luật SRU).

Mọi quyết định đều đưa ra theo nguyên tắc đa số phiếu bầu của các đồng sở hữu có mặt và có người đại diện, theo quy định Điều 24, Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965, ngoại trừ những quyết định quy định tại khoản b), c), d) dưới đây:

b) Quyết định đưa ra theo đa số phiếu bầu của tất cả các đồng sở hữu

Đại hội đồng ra quyết định theo đa số phiếu bầu của tất cả đồng sở hữu theo quy định của Điều 25s, Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965 trong các trường hợp sau:

- Ủy quyền ra quyết định liên quan đến việc quản lý thường xuyên.
- Cho phép một số đồng sở hữu thực hiện các công trình liên quan đến phần diện tích sử dụng chung hoặc phần diện tích bên ngoài của khu nhà, bằng chi phí do họ tự chịu và phải phù hợp với mục đích của tòa nhà
- Chỉ định hoặc bãi nhiệm người đại diện các đồng sở hữu, thành viên Hội đồng đồng sở hữu chủ, thành viên Ủy ban kiểm tra giám sát.

- Những điều kiện nhằm thực hiện việc định đoạt phần diện tích sử dụng chung hay những quyền phụ thêm liên quan tới phần diện tích sử dụng chung đó, trong trường hợp việc định đoạt đó xuất phát từ những nghĩa vụ do pháp luật quy định như nghĩa vụ xây dựng các sân chơi chung, các địa dịch hay chuyển giao tài sản liền kề.
- Phương thức thực hiện và thi công các công trình bắt buộc phải thực hiện theo quy định của pháp luật.
- Thay đổi cách phân chia nghĩa vụ quy định tại Điều 10, Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965 do có sự thay đổi liên quan đến việc sử dụng một hoặc nhiều phần diện tích sử dụng riêng.
- Trong trường hợp khu nhà bị phá hủy toàn bộ hay một phần, đại hội đồng các đồng sở hữu có các lô trong tòa nhà bị phá hủy có thể quyết định xây dựng lại tòa nhà này, hoặc khôi phục lại phần bị phá hủy, theo quy định từ Điều 38 đến Điều 41 Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965.
- Việc thực hiện các công trình tiết kiệm năng lượng liên quan đến hệ thống cách nhiệt của tòa nhà, làm sạch không khí, hệ thống sưởi hay hệ thống nước nóng, trừ trường hợp các công việc này nằm trong phần bảo trì, bảo dưỡng;
- Lắp đặt hệ thống đường ống, hào rãnh trong phần diện tích sử dụng chung và thi công một số công trình nhằm đảm bảo các căn hộ tuân thủ đúng các quy chuẩn về vệ sinh, an toàn, thiết bị quy định tại Điều 1, Luật ngày 12 tháng 7 năm 1967 về việc cải thiện điều kiện cư trú;
- Việc thực hiện các công trình dành riêng cho người tàn tật, với điều kiện là không ảnh hưởng tới cấu trúc của khu nhà hay những phần thiết bị cơ bản, trừ trường hợp các công việc đó thuộc phần bảo trì, bảo dưỡng.
- Lắp đặt hay sửa chữa ăng-ten chung, mạng nội bộ của khu nhà gắn với hệ thống cáp quang, được thiết lập hoặc được phép sử dụng theo quy định Điều 34 của Luật ngày 30 tháng 9 năm 1986 về tự do trao đổi thông tin;
- Cho phép nhân viên cảnh sát hay đội hiến binh quốc gia ra vào thường xuyên phần diện tích sử dụng chung.
- Thông qua phương thức quản lý tập thể trong Hội đồng sở hữu chủ.
- Lắp đặt hay sửa chữa hệ thống cấp điện công cộng để nối điện cho bãi đỗ xe và đặc biệt là cho phép các phương tiện sử dụng năng lượng điện có thể sạc điện trong bãi đỗ xe.
- Lắp đặt công tơ nước lạnh (Điều 81-6°, Luật SRU)



- Quyết định giá các hợp đồng, giao dịch mà từ giá đó trở lên bắt buộc phải có cạnh tranh ( Điều 81, Luật SRU)
- Gia nhập vào Liên minh các hội đồng sở hữu chủ

Khi không quyết định được theo nguyên tắc đa số theo quy định của Điều 25, Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965 nhưng nếu phương án được đề xuất đạt được ít nhất 1/3 số phiếu bầu của toàn thể đồng sở hữu thành viên của Hội đồng sở hữu chủ thì có thể áp dụng nguyên tắc đa số theo Điều 24 trên cơ sở tiến hành ngay lập tức biểu quyết lần thứ hai. Nếu như phương án giải quyết không đạt được ít nhất 1/3 số phiếu bầu của các đồng sở hữu, một cuộc họp đại hội đồng khác sẽ được tổ chức và ra quyết định theo nguyên tắc đa số quy định tại Điều 24 (Điều khoản mới 25.1 Luật năm 1965/ Điều 81-5° Luật SRU) nếu cuộc họp đó được triệu tập trong thời hạn tối đa là 3 tháng.

c) Quyết định được đưa ra theo đa số thành viên của Hội đồng sở hữu chủ, đại diện cho ít nhất 2/3 số phiếu

Trong những điều kiện quy định tại Điều 26 Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965, các quyết định dưới đây được thông qua theo đa số, tính theo số lượng, các thành viên của Hội đồng sở hữu chủ tính đại diện cho ít nhất 2/3 số phiếu của tất cả các đồng sở hữu:

- Mua bất động sản và các hành vi định đoạt ngoài các trường hợp quy định ở trên;
- Sửa đổi hay soạn thảo nếu cần thiết, Quy tắc đồng sở hữu liên quan tới việc thụ hưởng, sử dụng và quản lý phần diện tích sử dụng chung;
- Các công việc sửa chữa, cải tạo, cơ nới theo quy định của pháp luật, kể cả khi các công việc đó không mang tính bắt buộc;
- Xây cao thêm: Đại hội đồng có thể đưa ra mọi quyết định liên quan đến việc thực thi quyền xây cao thêm, theo những điều kiện quy định từ Điều 30 tới Điều 37 của Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965;
- Chuyển nhượng quyền sở hữu phần diện tích sử dụng chung và những công trình thực hiện trên phần diện tích chung đó, theo quy định tại Điều 25 Luật N°96-987 ngày 14 tháng 11 năm 1996 liên quan tới việc thực hiện thỏa thuận khôi phục cho thành phố (Điều 81-9° Luật SRU).

Khi không đưa ra được quyết định theo nguyên tắc đa số quy định tại Điều 26 Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965 và nếu đạt được phiếu thuận của đa số thành viên trong Hội đồng sở hữu chủ đại diện cho ít nhất 2/3 số phiếu các đồng sở hữu có mặt và cử đại diện tại phiên họp thì những công việc sửa chữa cải tạo quy định tại điều này có thể sẽ được quyết định trong một cuộc họp thứ hai, quyết định sẽ được



đưa ra căn cứ theo đa số thành viên của Hội đồng sở hữu chủ đại diện cho 2/3 số phiếu các đồng sở hữu có mặt và cử đại diện.

d) Quyết định được thông qua theo nguyên tắc toàn thể nhất trí

Đại hội đồng, trừ trường hợp đạt được sự đồng thuận nhất trí của tất cả các đồng sở hữu, không được phép nhượng quyền sở hữu phần diện tích sử dụng chung mà việc bảo quản phần diện tích đó là cần thiết để đảm bảo mục đích sử dụng của khu nhà.

### **CHƯƠNG 3. Bảo hiểm**

#### **Điều 33. PHẠM VI BẢO HIỂM**

a) Bảo hiểm nhiều rủi ro cho khu nhà

Khu nhà sẽ được bảo hiểm chống lại nhiều rủi ro có thể xảy đến, đặc biệt là nguy cơ hỏa hoạn, sét đánh, cháy nổ, ngập lụt, nứt vỡ kính, vv...

Tuy nhiên, nghĩa vụ bồi thường thiệt hại sẽ hoàn toàn thuộc về người sử dụng mà do có lỗi cá nhân của mình đã gây ra thiệt hại đó.

Hợp đồng bảo hiểm đối với nguy cơ hỏa hoạn hay những nguy cơ khác sẽ được kí kết bởi người đại diện các đồng sở hữu kèm theo các sửa đổi bổ sung nếu cần thiết. Tại cuộc họp thường niên của Đại hội đồng các đồng sở hữu, các hợp đồng bảo hiểm sẽ được xem xét đánh giá xem đã đầy đủ hay chưa; hợp đồng bảo hiểm có thể được sửa đổi bổ sung bằng một thỏa thuận chung giữa các đồng sở hữu và nếu không có thỏa thuận chung này, quyết định sửa đổi bổ sung sẽ được đưa ra theo nguyên tắc đa số phiếu của các đồng sở hữu có mặt hoặc cử đại diện.

Tuy nhiên, những người có lợi ích liên quan có thể ký các hợp đồng bảo hiểm bổ sung nếu thấy cần thiết và tự chịu mọi chi phí, rủi ro về việc đó.

Mặt khác, mỗi đồng sở hữu phải tự mình có ý thức phòng chống hỏa hoạn, ngập lụt, cháy nổ, bảo vệ đồ đạc trong căn hộ thuộc sở hữu của mình hoặc yêu cầu người sử dụng nhà thực hiện nghĩa vụ này. Mặt khác, đồng sở hữu cũng phải đảm bảo không bị hàng xóm khiếu nại vì những rủi ro trên.

b) Bảo hiểm cho người quản lý

Trong trường hợp những người tình nguyện tham gia quản lý và bảo trì khu nhà thuộc Hội đồng sở hữu chủ gặp tai nạn, họ cũng phải được bảo hiểm trách nhiệm dân sự và Hội đồng sở hữu chủ phải mua bảo hiểm này cho những người đó.

Người đại diện các đồng sở hữu phải tự mình mua bảo hiểm trách nhiệm dân sự nghề nghiệp của mình và phải mua các bảo hiểm cần thiết khác khi thực hiện vai trò chủ thầu theo ủy quyền đặc biệt của Hội đồng sở hữu chủ. Người đại diện các

đồng sở hữu phải ký hợp đồng bảo hiểm "thiệt hại xây dựng" cho những công trình phải đóng loại bảo hiểm này.

#### **Điều 34. Thiên tai**

Trong trường hợp khu nhà bị thiên tai phá hủy, khoản bồi thường thiệt hại căn cứ theo hợp đồng bảo hiểm sẽ do người đại diện quản lý khu nhà bị thiệt hại đó thu nhận và có trách nhiệm nộp khoản tiền bồi thường vào ngân hàng, theo những điều kiện quy định tại cuộc họp Đại hội đồng.

Thủ tục sẽ được tiến hành như sau:

- Khi khu nhà bị phá hủy toàn bộ hay một phần, đối với phần lô của những đồng sở hữu thuộc tòa nhà bị phá hủy, Đại hội đồng có thể quyết định đa số phiếu các đồng sở hữu về việc xây dựng lại toàn bộ hay khôi phục lại phần bị phá hủy. Trường hợp dưới một nửa tòa nhà bị phá hủy thì việc khôi phục lại là bắt buộc nếu đa số các đồng sở hữu chịu thiệt hại yêu cầu. Những đồng sở hữu tham gia vào quá trình khôi phục tòa nhà bị thiên tai phá hủy thì cũng có trách nhiệm đóng góp chi phí thực hiện công trình theo cùng tỉ lệ và quy tắc nhất định.

- Trường hợp cải tạo hoặc cơ sở với tình trạng trước khi diễn ra thiên tai, Đại hội đồng đồng sở hữu chủ sẽ đưa ra những quyết định cần thiết, theo nguyên tắc đa số quy định tại đoạn C của Điều 36 tại Quy định này, ví dụ:

- Quyết định việc phân chia chi phí thực hiện công trình và các khoản bồi thường thiệt hại cho các đồng sở hữu khác bị thiệt hại do việc thực hiện công trình
- Quyết định việc phân chia chi phí vận hành, bảo trì, thay thế phần diện tích sử dụng chung hay những phần được cải tạo hay xây thêm; mọi việc được thực hiện theo quy định tại Chương III của Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965

#### **Điều 35. Hiệu lực của các quy định nêu trên**

Những quy định nêu trên và những quyết định đưa ra theo đúng các quyết định của Đại hội đồng theo quy định của Điều 38,39,40,41-Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965, sẽ được thi hành đối với tất cả những đồng sở hữu vắng mặt, kể cả người chưa thành niên hay không đủ năng lực hành vi cũng như đối với những người có quyền đối với những người đó.

Do vậy, đồng sở hữu muốn vay tiền trên cơ sở thế chấp phần diện tích thuộc sở hữu riêng hoặc sở hữu chung hợp nhất của mình trong tòa nhà phải thông báo cho chủ nợ của mình về nội dung quy định tại điều này và buộc họ phải tuân thủ các thoả thuận và quyết định hiện hành của Đại hội đồng các đồng sở hữu.

Đồng sở hữu phải có được sự đồng ý của chủ nợ chấp nhận trong trường hợp có thiên tai xảy ra thì khoản tiền đền bù thiệt hại mà người mắc nợ được hưởng sẽ

được trả trực tiếp mà không có sự tham gia, có mặt của họ, cho người đại diện các đồng sở hữu được trợ giúp theo quy định ở phía trên. Tiếp đó, phải có sự đồng ý của chủ nợ là từ chối việc áp dụng các quy định của Luật ngày 10 tháng 7 năm 1930.

Tuy nhiên, chủ nợ của những người mắc nợ chịu thiệt hại do thiên tai gây ra hoàn toàn có thể ủy quyền cho kiến trúc sư giám sát toàn bộ hoặc một phần các công trình thi công sau thiên tai.

#### **CHƯƠNG 4. Sửa đổi quy chế đồng sở hữu**

##### **Điều 36.** *Những nội dung không được sửa đổi*

Đại hội đồng, bất kể đạt được đa số phiếu như thế nào, cũng không được phép ép buộc một đồng sở hữu thay đổi mục đích hoặc các phương thức sử dụng phần diện tích sử dụng riêng của họ như được quy định trong Quy chế này.

##### **Điều 37.** *Thay đổi nghĩa vụ đóng góp lệ phí đồng sở hữu*

Việc phân chia lệ phí chỉ có thể sửa đổi khi có sự đồng thuận nhất trí của các đồng sở hữu, trừ trường hợp quy định tại Điều 11, Luật ngày 10 tháng 7 năm 1965.

Tuy nhiên, đối với chi phí cho những tiện ích hay những thiết bị sử dụng chung thì các đồng sở hữu sẽ tham gia đóng góp chi phí tùy thuộc lợi ích mà các tiện ích hay thiết bị này đem lại đối với lô của từng người.

Đối với phần lệ phí đóng góp để trả phí bảo quản, bảo trì và quản lý các phần diện tích sử dụng chung thì phần đóng góp của mỗi đồng sở hữu sẽ tỉ lệ với giá trị của phần diện tích sử dụng riêng trong lô của họ, những giá trị này được đánh giá theo độ kiên cố, diện tích và tình trạng của các lô, không căn cứ trên mục đích sử dụng, khi thiết lập Quy chế đồng sở hữu. Qua đó thấy rằng:

- Khi trong cuộc họp Đại hội đồng đã đưa ra quyết định về việc thực hiện công trình, mua bán hoặc định đoạt theo nguyên tắc đa số do luật định thì việc thay đổi cách phân chia nghĩa vụ đóng góp chi phí trong trường hợp cần thiết, có thể được đại hội đồng quyết định theo cùng nguyên tắc đa số.

- Khi có sự thay đổi về việc sử dụng một hay nhiều phần diện tích sử dụng riêng và do đó cần thiết phải phân chia lại mức lệ phí đóng góp đối với những tiện ích và thiết bị sử dụng chung thì vấn đề này sẽ được quyết định trong cuộc họp Đại hội đồng được tổ chức theo yêu cầu triệu tập lần đầu và theo đa số phiếu bầu của tất cả các đồng sở hữu. Nếu không đưa ra được quyết định trong lần triệu tập đầu tiên này, sẽ triệu tập cuộc họp lần thứ hai và quyết định đưa ra căn cứ theo đa số phiếu bầu của các đồng sở hữu có mặt và cử đại diện.

## **CHƯƠNG 5. Hiệu lực của Quy chế đồng sở hữu**

### **Điều 38**

Quy chế đồng sở hữu sẽ có hiệu lực ngay sau khi các lô của khu nhà thuộc về ít nhất hai đồng sở hữu.

## **CHƯƠNG 6. Đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bất động sản**

### **Điều 39**

Theo quy định của pháp luật, một bản sao của Quy chế này sẽ được công bố tại văn phòng đăng kí giao dịch bất động sản và những sửa đổi sau này đối với Quy chế này cũng phải được nộp cho công chứng viên nắm giữ bản gốc Quy chế để thực hiện thủ tục đăng ký tại văn phòng giao dịch bất động sản.



**SOURCE:** Tài liệu tại Tọa đàm Chuyên đề "Bảo vệ người mua bất động sản và đồng sở hữu trong nhà chung cư", Nhà Pháp luật Việt - Pháp.

Hà Nội, ngày 07-08/06/2010

(Bản dịch của Nhà Pháp luật Việt - Pháp)