

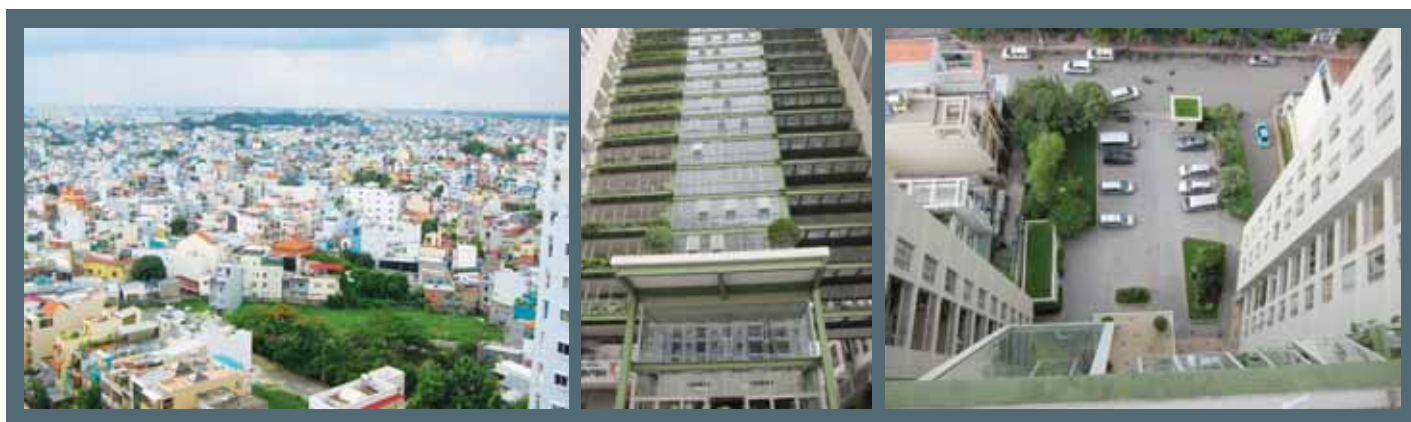


Centre de Prospective
et d'Études Urbaines



N° 29 - 2009/2010

Tài liệu của Trung tâm Dự báo và Nghiên cứu đô thị - PADDI
Les Livrets du Centre de Prospective et d'Études Urbaines - PADDI



CHUNG CƯ VÀ KHÁI NIỆM VỀ SỞ HỮU RIÊNG TRONG CHUNG CƯ Ở TP HCM

28/06 đến 02/07/2010 | du 28 juin au 2 juillet 2010

LA COPROPRIÉTÉ ET LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE DANS LE LOGEMENT À HÔ CHI MINH-VILLE





Biên soạn / Rédaction : **Jessie Joseph**

Biên dịch / Traduction : **Huỳnh Hồng Đức**

Chỉnh sửa / Correction : **Mary Senkeomanivane & Lê Thị Huyền Trang**

Xin chân thành cảm ơn / Avec nos remerciements à **Fanny Quertamp** pour sa relecture

Ngày in / Date d'impression : 02/2012

Số bản / Nombre d'exemplaires : 500

Công ty in / Imprimeur : **Ocean Press**

LỜI NÓI ĐẦU

Mục tiêu tổng quát của các khóa học là chuyển giao tri thức: các khóa học của PADDI nhằm bổ sung cho chương trình đào tạo công chức của Thành phố bằng cách hướng đến các khái niệm, kỹ thuật và phương pháp mới (toàn diện, đa ngành) trong quản lý đô thị, trong bối cảnh đặc thù của Thành phố Hồ Chí Minh. Phương pháp tổ chức khóa học được hình thành với sự hỗ trợ của các đối tác Việt Nam và được các đối tác phê duyệt.

Ý tưởng chủ đạo là xem ở Pháp, người ta sử dụng phương pháp nào và giải quyết như thế nào những vấn đề tương tự mà giới chuyên môn Việt Nam đang gặp phải. Để thực hiện được ý tưởng này, nội dung của mỗi khóa học xoay quanh một nghiên cứu trường hợp rất cụ thể của Việt Nam.

Các kiến thức tổng hợp từ khóa học có thể giúp hình thành những cách làm mới, chính sách mới và được phổ biến rộng rãi đến mọi người. Tài liệu này được xuất bản nhằm mục đích phổ biến rộng rãi những kiến thức tổng hợp được từ khóa học.

Ghi chú: PADDI và các chuyên gia không chịu trách nhiệm về ý kiến phát biểu của học viên trong khóa học. Các phát biểu này là ý kiến riêng của học viên.

AVANT-PROPOS

L'objectif général des ateliers de formation est le transfert de savoirs : les sessions du PADDI doivent permettre de compléter la formation des fonctionnaires de la ville en les sensibilisant à des concepts, des techniques et des méthodes nouvelles (transversalité, pluridisciplinarité) en matière de gestion urbaine, dans le contexte propre à Hồ Chí Minh Ville. La méthode proposée a été imaginée en collaboration avec les partenaires vietnamiens, puis validée par ces derniers.

Il s'agit de voir quelles méthodes sont utilisées et quelles réponses sont apportées en France pour répondre à des problèmes similaires à ceux rencontrés par les professionnels vietnamiens au cours de leur activité. Pour ce faire, l'atelier sera organisé autour d'un cas d'étude vietnamien très concret.

Une fois établies, ces connaissances devront pouvoir à la fois inspirer de nouvelles pratiques et de nouvelles politiques, et sensibiliser un public plus large grâce à une diffusion étendue. C'est dans cet objectif de large diffusion et de sensibilisation que les Livrets ont été créés.

NB : Le PADDI, ainsi que les experts, n'entendent donner aucune approbation ni improbation aux propos émis et retranscrits dans ce livret. Ces propos doivent être considérés comme propres à leurs auteurs.

Mục lục

LỜI NÓI ĐẦU	01
DANH SÁCH THAM GIA KHOÁ TẬP HUẤN	06
TỪ VIẾT TẮT	12
PHẦN 1 – HIỆN TRẠNG VỀ SỞ HỮU RIÊNG TRONG CHUNG CƯ TẠI TPHCM	14
I. TỔNG QUAN VỀ CHUNG CƯ TẠI TPHCM	14
1. Hiện trạng	
2. Phân loại chung cư	
II. KHUNG PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN SỞ HỮU CHUNG	16
1. Các văn bản quan trọng	
2. Phân biệt phần chung – phần riêng	
3. Nghĩa vụ tài chính cho bảo dưỡng và bảo trì phần chung	
4. Nghĩa vụ của các bên liên quan	
5. Bảo hành tòa nhà	
6. Bảo trì tòa nhà	
III. CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN QUẢN LÝ CHUNG CƯ	18
1. Các vấn đề liên quan đến phí quản lý và bảo trì	
2. Tranh chấp về bãi đậu xe	
3. Tranh chấp về quyền sở hữu các công trình trong chung cư	
4. Các vấn đề liên quan đến bảo hiểm	
PHẦN 2 – SỞ HỮU CHUNG VÀ SỞ HỮU RIÊNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở: QUY CHẾ, TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ	22
I. CÁC HÌNH THỨC SỞ HỮU CHUNG	22
1. Các quy chế về sở hữu chung ở Pháp và trên thế giới	
2. Thời gian sở hữu bất động sản	
Nhận xét và trao đổi ý kiến	
3. Các chủ thể liên quan trong xây dựng và quản lý chung cư	

Sommaire

AVANT-PROPOS	02
LISTE DES PARTICIPANTS À L'ATELIER	07
GLOSSAIRE	13
PARTIE 1 – ÉTAT DES LIEUX DE LA COPROPRIÉTÉ PRIVÉE DANS LE LOGEMENT À HCMV	15
I. APERÇU GÉNÉRAL SUR LES COPROPRIÉTÉS À HCMV	15
1. État des lieux	
2. Catégories d'immeubles	
II. CADRE JURIDIQUE LIÉ À LA COPROPRIÉTÉ	17
1. Textes majeurs	
2. Distinction parties communes – parties privées	
3. Obligations financières pour l'entretien et la maintenance des parties communes	
4. Obligations des acteurs	
5. Garantie pour les immeubles	
6. Entretien des immeubles	
III. PROBLÈMES ET QUESTIONS SOULEVÉES PAR LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS	19
1. Problèmes liés aux frais de gestion et de maintenance	
2. Litiges sur le parking	
3. Litiges sur le droit de propriété des équipements au sein de la copropriété	
4. Problèmes liés aux assurances	
PARTIE 2 – LA COPROPRIÉTÉ ET LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE DANS LE LOGEMENT : STATUT, ORGANISATION, GESTION	23
I. LES DIFFÉRENTES FORMES DE LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE	23
1. Les statuts de la propriété collective en France et dans le monde	
2. La durée de la possession immobilière	
<i>Remarques et échanges</i>	
3. Les acteurs impliqués dans la gestion d'une copropriété	

II. XÂY DỰNG, TÀI CHÍNH VÀ BẢO HÀNH CHUNG CƯ 38

1. Quá trình xây dựng: từ giấy phép xây dựng đến hợp đồng mua bán

Nhận xét và trao đổi ý kiến

2. Bảo hành của công ty xây dựng và chuyển giao trách nhiệm

Nhận xét và trao đổi ý kiến

III. QUẢN LÝ NỘI BỘ CỦA CHUNG CƯ 50

1. Đại hội nhà chung cư lần đầu tiên

2. Phân chia và chi trả phí

3. Đại hội nhà chung cư thường niên

Nhận xét và trao đổi ý kiến

PHẦN 3 – TỔNG HỢP VÀ KHUYẾN NGHỊ CỦA CHUYÊN GIA PHÁP 66

I. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO MỌI NGƯỜI 66

1. Điều chỉnh loại hình kiến trúc theo mức thu nhập của hộ gia đình

2. Bắt buộc các nhà đầu tư đóng góp cho phát triển nhà ở xã hội

II. HỢP ĐỒNG MUA BÁN 68

1. Làm rõ hợp đồng mua bán

2. Phát triển hệ thống bảo hiểm

III. NGƯỜI QUẢN LÝ CHUNG CƯ 68

1. Tổ chức thu phí chung cư

2. Chuyên nghiệp hóa nghề quản lý chung cư

3. Triển khai thực hiện các giải pháp cải tạo chung cư xuống cấp

IV. THIẾT LẬP CÁC ĐIỀU KIỆN CẢI THIỆN HỆ THỐNG 70

Nhận xét và trao đổi ý kiến

DANH SÁCH CÁC KHOÁ TẬP HUẤN 72

II. CONSTRUCTION, FINANCEMENT ET RÉGIMES DE GARANTIES DANS UNE PROPRIÉTÉ COLLECTIVE	39
1. Le processus de construction : du permis de construire au contrat de vente <i>Remarques et échanges</i>	
2. Les garanties du constructeur et le transfert de responsabilité <i>Remarques et échanges</i>	
III. LA GESTION INTERNE DE LA COPROPRIÉTÉ	51
1. La première assemblée générale	
2. La répartition et le paiement des charges	
3. L'assemblée générale ordinaire <i>Remarques et échanges</i>	
PARTIE 3 – SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS DE L'EXPERT FRANÇAIS	67
I. DÉVELOPPER UNE OFFRE POUR TOUS LES REVENUS	66
1. Adapter l'offre architecturale en fonction des revenus des ménages	
2. Obliger les promoteurs à participer à l'effort pour le logement social	
II. LE CONTRAT DE VENTE	69
1. Préciser le contrat de vente	
2. Développer le système d'assurances	
III. LE SYNDIC	69
1. Organiser le paiement des charges	
2. Professionnaliser le métier de syndic	
3. Mettre en place des mesures de sauvegarde des copropriétés en difficulté	
IV. CRÉER LES CONDITIONS POUR PERMETTRE AU SYSTEME DE S'AMÉLIORER	71
<i>Remarques et échanges</i>	
LISTE DES ATELIERS PASSÉS	73

DANH SÁCH THAM GIA KHOÁ TẬP HUẤN

Chuyên gia Pháp:

Jean-Charles Castel, Chuyên gia quy hoạch đô thị của chính phủ.
Trưởng nhóm Quan sát đô thị tại Trung tâm nghiên cứu các mạng lưới
giao thông và quy hoạch đô thị (CERTU)

Phiên dịch: Huỳnh Hồng Đức

Ủy Ban Nhân Dân Quận 2

Trần Văn Đài Loan
Nguyễn Thị Thúy Nga

Ủy Ban Nhân Dân quận 9

Nguyễn Văn Phúc

Ủy Ban Nhân Dân quận 12

Phan Minh Ánh

Ủy Ban Nhân Dân quận Bình Thạnh

Huỳnh Đăng Anh Thư

Ban quản lí khu đô thị Tây Bắc TP

Trương Thanh Tâm
Nguyễn Ngọc Quế Anh

Ban quản lí khu Nam

Trần Đình Khả

Ban quản lí khu Thủ Thiêm

Nguyễn Ngọc Phượng
Nguyễn Minh Long

Sở Giao Thông vận tải

Hồ Thị Tuyết Nga

LISTE DES PARTICIPANTS À L'ATELIER

- **Expert français :**
Jean-Charles Castel, Urbaniste de l'Etat. Chef de groupe Observation urbaine au Centre d'études sur les réseaux, les transports et l'urbanisme (CERTU)
- **Interprète :** Huynh Hong Duc
- **Comité Populaire du District 2**
Tran Van Dai Loan
Nguyen Thi Thuy Nga
- **Comité Populaire du District 9**
Nguyen Van Phuc
- **Comité Populaire du District 12**
Phan Minh Anh
- **Comité Populaire du District Binh Thanh**
Huynh Dang Anh Thu
- **Comité de gestion urbaine du Nord-Ouest d'Ho Chi Minh Ville**
Truong Thanh Tam
Nguyen Ngoc Que Anh
- **Comité de gestion du Sud**
Tran Dinh Kha
- **Comité de gestion de Thu Thiem**
Nguyen Ngoc Phuong
Nguyen Minh Long
- **Département des Transports et des Communications**
Ho Thi Tuyet Nga

- **Sở Xây dựng**
Phan Trường Sơn
Trần Hải Đông
Huỳnh Đỗ Toàn
Hồ Ngọc Việt
Thân Vĩnh Long
Trần Tấn Đức
Nguyễn Tùng Lâm
- **Phòng quản lý đô thị quận 4**
Dương Quang Trung
- **Phòng quản lý đô thị quận 6**
Trần Thị Ánh Tuyết
- **Phòng quản lý đô thị quận 11**
Nguyễn Thành Long
- **Phòng quản lý đô thị quận Tân Bình**
Phạm Thị Ngọc Diệp
- **Phòng Tài chính-Kế hoạch Bình Tân**
Nguyễn Hữu Vĩnh
- **Phòng Công Thương huyện Cần Giờ**
Võ Anh Kiệt
- **Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận 2**
Lê Văn Thông
- **Tổng công ty xây dựng Sài Gòn**
Vương Anh Trí
Ngô Minh Khôi
- **Công ty dịch vụ công ích quận 6**
Nguyễn Phú Tân

- **Département de la Construction**
 - Phan Truong Son
 - Tran Hai Dong
 - Huynh Do Toan
 - Ho Ngoc Viet
 - Than Vinh Long
 - Tran Tan Duc
 - Nguyen Tung Lam

- **Bureau de gestion urbaine du District 4**
 - Duong Quang Trung

- **Bureau de gestion urbaine du District 6**
 - Tran Thi Anh Tuyet

- **Bureau de gestion urbaine du District 11**
 - Nguyen Thanh Long

- **Bureau de gestion urbaine du District Tan Binh**
 - Pham Thi Ngoc Diep

- **Bureau des finances et du plan du District Binh Tan**
 - Nguyen Huu Vinh

- **Bureau de l'industrie et du commerce du District de Can Gio**
 - Vo Anh Kiet

- **Bureau d'enregistrement du droit d'usage du foncier du District 2**
 - Le Van Thong

- **Société générale de construction de Saigon**
 - Vuong Anh Tri
 - Ngo Minh Khoi

- **Société de service public du District 6**
 - Nguyen Phu Tan

- **Công ty dịch vụ công ích quận 11**
Định Duy Long
- **Công ty dịch vụ đô thị Tân Bình**
Phạm Văn Lâm
- **Công ty quản lí kinh doanh nhà TP**
Huỳnh Thị Lan Hương
- **Công ty đầu tư tài chính NN TPHCM**
Trịnh Thị Ngọc Hà
Nguyễn Tùng Kha
- **Hiệp hội bất động sản TPHCM**
Nguyễn Ngọc Mỹ Tiên
Nguyễn Ngọc Mỹ Phương
Lê Hoàng Việt Phương
Trần Quốc Tuấn
- **Quý phát triển nhà ở TP**
Kiều Văn Lành
Vũ Hoài An
- **Trung tâm Thông tin và Dịch vụ đô thị xây dựng**
Lê Duy Lương
Lê Thị Hiền
- **Trường Cao đẳng Xây dựng số 2**
Đinh Văn Hậu
Nguyễn Chí Tâm
- **PADDI**
Fanny Quertamp
Nguyễn Hồng Vân
Huỳnh Hồng Đức
Jessie Joseph
Trần Thị Thu Hiền

- **Société de service public du District 11**
Dinh Duy Long

- **Société de service urbain du District Tan Binh**
Pham Van Lam

- **Société de gestion du commerce des logements de la ville**
Huynh Thi Lan Huong

- **Société d'investissement financier de Ho Chi Minh Ville**
Trinh Thi Ngoc Ha
Nguyen Tung Kha

- **Association immobilière de Ho Chi Minh Ville**
Nguyen Ngoc My Tien
Nguyen Ngoc My Phuong
Le Hoang Viet Phuong
Tran Quoc Tuan

- **Fonds de développement du logement de la ville**
Kieu Van Lanh
Vu Hoai An

- **Centre d'information et des services urbains de construction**
Le Duy Luong
Le Thi Hien

- **École de la construction 2**
Dinh Van Hau
Nguyen Chi Tam

- **PADDI**
Fanny Quertamp
Nguyen Hong Van
Huynh Hong Duc
Jessie Joseph
Tran Thi Thu Hien

TỪ VIẾT TẮT

ADIL : Cơ quan Thông tin về Nhà ở

APL : Trợ cấp nhà ở tùy theo thu nhập

COS : Hệ số sử dụng đất

DoC : Sở Xây dựng

DoSTE : Sở Khoa học và Công nghệ

HLM : Nhà ở Xã hội

MoC : Bộ Xây dựng

PC : Giấy phép xây dựng

PLU : Bản đồ Quy hoạch chi tiết đô thị ở địa phương

SCI : Công ty đầu tư bất động sản

SHAB : Diện tích thông thủy

SHON : Diện tích bao gồm tường

VEFA : Bán nhà trước khi hoàn thành

GLOSSAIRE

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

APL : Aide Personnalisée au Logement

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

DoC : Département de la Construction

DoSTE : Département des Sciences et des Technologies

HLM : Habitation à Loyer Modéré

MoC : Ministère de la Construction

PC : Permis de Construire

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCI : Société Civile Immobilière

SHAB : Surface Habitable

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

PHẦN 1 – HIỆN TRẠNG VỀ SỞ HỮU RIÊNG TRONG CHUNG CƯ TẠI TP HCM

I. TỔNG QUAN VỀ CHUNG CƯ TẠI TP HCM

1. Hiện trạng

Đối với các thành phố ở Việt Nam và đặc biệt là TP HCM, việc thống kê các chung cư hiện có, đánh giá tình trạng và năm xây dựng chung cư... là điều không dễ dàng. Tuy nhiên, theo kế hoạch số 2504/KH-SXD ngày 15 tháng 4 năm 2009, Sở Xây dựng cũng đã thực hiện cuộc khảo sát các chung cư trên địa bàn Thành phố.

Theo kết quả của cuộc khảo sát tính đến cuối năm 2009, thành phố có tất cả 1002 chung cư, trong đó :

- 570 chung cư được xây dựng trước năm 1975,
- 432 chung cư được xây dựng sau năm 1975.

Chung cư được xây dựng trước năm 1975 (trong những năm 1960-1970) phần lớn là chung cư thấp tầng, không có tầng hầm, không có thang máy, bao gồm nhiều khối và tập trung chủ yếu ở quận 1, quận 5 và quận Bình Thạnh.

Chung cư được xây dựng sau năm 1975 gồm nhiều chức năng (thương mại, văn phòng, nhà ở), cao tầng, có tầng hầm, thang máy và các dịch vụ khác như hồ bơi, sân thể thao, sân vườn... Các chung cư này được phân bố hầu hết ở các quận, nhưng tập trung phần lớn ở quận 7 (Khu đô thị Phú Mỹ Hưng) và quận Tân Phú.

Năm 2009, Ủy Ban Nhân dân Thành phố đã phê duyệt 55 dự án nhà chung cư cao tầng với 19.500 căn hộ.

Công tác quản lý chung cư vẫn còn mang tính thủ công và gặp nhiều khó khăn, chẳng hạn như việc chiếm dụng bất hợp pháp các khu vực chung và nhất là việc thiếu bảo trì cho các chung cư trước năm 1975 v.v... Để giải quyết tình trạng xuống cấp của một số chung cư, nhà nước tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư quan tâm mua lại các chung cư này.

2. Phân loại chung cư

Chung cư thấp tầng là chung cư có chiều cao dưới 5 tầng. Phần lớn các chung cư này đang hoạt động. Các tòa nhà vừa là chung cư vừa là trung tâm thương mại thường cao từ tầng 9 trở lên với nhiều chức năng khác nhau (nhà ở, thương mại và dịch vụ). Ví dụ:

- Thuận Kiều Plaza – Quận 5
- Chung cư H1 – Hoàng Diệu – Quận 4, bao gồm một tầng hầm và hai tầng trên dùng cho thương mại và dịch vụ.
- Chung cư Botanic – Quận Phú Nhuận, bao gồm văn phòng cho thuê, phòng tập thể dục, siêu thị nhỏ, hồ bơi v.v...



Chung cư Botanic – Quận Phú Nhuận,



Chung cư SCREC – Quận 3

Các cao ốc hỗn hợp chức năng phần lớn phục vụ cho thương mại và dịch vụ, nhưng cũng có thể có căn hộ, ví dụ:

- Sài Gòn Center – Quận 1,
- Bến Thành Time Square – Quận 1,
- Vincom Center – Quận 1, hình dưới đây.



PARTIE 1 – ÉTAT DES LIEUX DE LA COPROPRIÉTÉ DANS LE LOGEMENT À HCMV

I. APERÇU GÉNÉRAL SUR LES COPROPRIÉTÉS À HCMV

1. État des lieux

Pour toutes les villes au Viêt Nam et en particulier à HCMV, il est difficile d'établir un recensement des copropriétés existantes ainsi qu'un diagnostic de l'état des immeubles, de leur date de construction, etc.

Toutefois, une enquête et un inventaire des immeubles en copropriété ont été réalisés conformément au plan 2504/KH-SXD du 15 avril 2009 du Département de Construction.

Le résultat de cette enquête montre que la ville comptait au total 1002 immeubles à la fin de l'année 2009, dont :

- 570 immeubles construits avant 1975,
- 432 immeubles construits après 1975.

Dans la majorité des cas, les immeubles construits avant 1975 (dans les années 1960-1970) sont en grande partie des immeubles collectifs, de basse hauteur, sans niveau souterrain ni ascenseur et se composent de plusieurs blocs. Ces immeubles se trouvent essentiellement dans les districts 1, 5 et Binh Thanh.

Les immeubles construits après 1975 possèdent une mixité de fonctions (commerces, bureaux, logements). Ils sont de grande hauteur et comportent des niveaux souterrains, des ascenseurs et d'autres services comme une piscine, des terrains de sport, des jardins... Ces immeubles sont répartis dans tous les districts urbains, mais se concentrent surtout dans le district 7 (la ville nouvelle Phú Mỹ Hưng) et le district Tân Phú. En 2009, le Comité Populaire de la Ville a approuvé 55 projets d'immeubles de grande hauteur pour un total de 19 500 logements.

La gestion de ces immeubles, restée artisanale, rencontre de nombreuses difficultés telles que l'occupation illégale de l'espace commun, la défaillance dans la maintenance des immeubles d'avant 1975 en particulier, etc. Ainsi, pour remédier à l'état de dégradation avancé de certains immeubles, la collectivité facilite les démarches de rachats de ces copropriétés dégradées aux investisseurs intéressés.

2. Catégories d'immeubles

Les immeubles considérés de faible hauteur possèdent moins de cinq étages. La grande partie de ces immeubles est en service.

Les immeubles d'habitations et de commerces sont de grande hauteur (plus de neuf étages) avec une mixité de fonctions (logements, commerces, services). Par exemple :

- Thuận Kiều Plaza – District 5
- Immeuble H1 – Hoàng Diệu – District 4, est composé d'un niveau souterrain et de deux niveaux consacrés aux commerces et services.
- Immeuble Botanic – District Phú Nhuận, se compose de bureaux, d'une salle de gym, d'une superette, d'une piscine, etc.



Immeuble Botanic – District Phú Nhuận,



Immeuble SCREC – District 3



Les tours avec mixité de fonctions associent principalement commerces et services, mais elles peuvent également intégrer des logements. Par exemple :

- Sài Gòn Center – District 1,
- Bến Thành Time Square – District 1,
- Vincom Center – District 1, ci dessous.

Hiện nay, chung cư tại TPHCM được xây dựng ngày càng cao. Chung cư cao nhất có 35 tầng tọa lạc ở huyện Nhà Bè. Các chung cư ngày càng có nhiều tầng hầm dùng để làm bãi đậu xe. Tuy nhiên, ở một số tòa nhà, tầng hầm được sử dụng cho mục đích thương mại và các hoạt động khác. Ví dụ như ở tầng hầm của một chung cư, người ta đã bố trí một xưởng dệt ở đó. Điều này có nguy cơ dẫn đến hỏa hoạn. Chính quyền đã phải can thiệp để dừng hoạt động này.

II. KHUNG PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN CHUNG CƯ

1. Các văn bản quan trọng

Nhiều văn bản pháp lý ở Việt Nam liên quan đến chung cư :

- Luật nhà ở năm 2005;
- Thông tư số 01/2009/TT-BXD về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán nhà chung cư;
- Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;
- Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;
- Công văn số 2230/BXD-QLN ngày 04/11/2008 của Bộ Xây dựng về việc triển khai thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở trong quản lý sử dụng nhà chung cư;
- Công văn số 119/BXD-QLN ngày 07/9/2009 của Bộ xây dựng về việc quản lý nhà chung cư theo Thông tư số 01/2009/TT-BXD;
- Công văn số 144/BXD-QLN ngày 25/11/2009 của Bộ Xây dựng về việc xác định phần diện tích sở hữu chung và sở hữu riêng nhà chung cư.

2. Phân biệt phần chung - phần riêng

Điều 70 Luật nhà ở tại Việt Nam xác định phần diện tích sở hữu riêng và sở hữu chung như sau:

Phần sở hữu riêng bao gồm:

- diện tích bên trong căn hộ gồm cả diện tích ban công và hành lang ngoài gắn liền với căn hộ đó,
- hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ,
- phần diện tích khác trong căn hộ chung cư được xem là phần riêng theo quy định của pháp luật.

Phần sở hữu chung bao gồm:

- không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, mái nhà, sàn nhà, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, lối thoát hiểm, lồng chứa rác, các mạng lưới kỹ thuật, nơi để xe, hệ thống cung cấp điện, nước, ga, hệ thống viễn thông, truyền thanh, truyền hình,

hệ thống thoát nước, chữa lửa và những phần khác không thuộc phần riêng của căn hộ nào ;

- hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó.

Thông tư số 01/2009/TT-BXD nêu rõ hợp đồng mua bán chung cư cần phải:

- nêu đầy đủ phần diện tích thuộc sở hữu riêng của người mua và phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư. Nêu rõ diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư hoặc của chủ sở hữu khác.
- ghi rõ giá bán căn hộ chung cư ; giá này đã bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (2% giá bán căn hộ chung cư).
- dự báo trước mức phí quản lý vận hành chung cư và nguyên tắc điều chỉnh mức phí. Mức phí này không thể vượt quá khung giá do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố quy định.

3. Nghĩa vụ tài chính về việc bảo dưỡng và bảo trì phần chung

Điều 54 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP quy định về các căn hộ chung cư được bán trước khi luật nhà ở năm 2005 có hiệu lực:

- chủ đầu tư có trách nhiệm đóng góp kinh phí cho việc bảo trì tòa nhà tương ứng với diện tích sở hữu riêng của mình;
- các chủ đồng sở hữu đóng góp 70% kinh phí bảo trì. Kinh phí đóng góp này tương ứng với diện tích thuộc sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu. Ngân sách địa phương hỗ trợ 30% kinh phí cho các chủ sở hữu để thực hiện việc bảo trì.

Đối với các căn hộ được bán kể từ khi luật nhà ở có hiệu lực thi hành, chủ đầu tư phải đóng cho ngân sách nhà nước các khoản sau đây:

- 2% giá bán căn hộ mà người mua đã trả;
- 2% giá trị diện tích sở hữu riêng của chủ đầu tư. Giá trị này được tính theo giá bán cao nhất của căn hộ chung cư.

Như vậy chi phí bảo trì chung cư trong 10 năm đầu đã được thu trong giá bán (với mức 2% trên giá bán). Ngoài ra, các chủ sở hữu còn phải đóng phí quản lý phần chung của chung cư hàng tháng.

4. Nghĩa vụ của các chủ thể

Các chủ thể sau đây đều có nghĩa vụ đối với phần diện tích sở hữu chung cũng như phần diện tích sở hữu riêng:

Aujourd'hui, les immeubles qui se construisent à HCMV sont de plus en plus hauts. L'immeuble le plus haut, 35 étages, se situe dans le district de rural de Nha Be. Ces constructions possèdent de plus en plus d'étages souterrains dans le but d'accueillir les parking. Or, dans certains immeubles, les étages souterrains sont utilisés pour accueillir des commerces ou des activités, comme le montre l'exemple d'un immeuble dans lequel avaient été installées des fabriques de textile. Devant la dangerosité liée au risque incendie de cette activité, les autorités se sont vues dans l'obligation d'intervenir pour stopper l'activité en question.

II. CADRE JURIDIQUE LIÉ À LA COPROPRIÉTÉ

1. Textes majeurs

Plusieurs textes juridiques au Vietnam concernent la copropriété :

- Loi sur le logement de 2005 ;
- Circulaire 01/2009/TT-BXD sur la délivrance du certificat de propriété de logement et le contrat type pour les transactions des appartements ;
- Circulaire 37/2009/TT-BXD du 01/12/2009 du Ministère de la Construction (MoC) sur la méthode d'évaluation et de gestion des charges dans les immeubles collectifs ;
- Décision 08/2008/QĐ-BXD du 28/05/2008 du Ministère de la Construction sur la promulgation du Règlement de gestion des immeubles collectifs ;
- Texte 2230/BXD-QLN du 04/11/2008 du MoC sur la mise en œuvre des règlements relatifs à la gestion des immeubles collectifs ;
- Texte 119/BXD-QLN du 07/9/2009 du MoC sur la gestion des immeubles conformément à la Circulaire 01/2009/TT-BXD ;
- Texte 144/BXD-QLN du 25/11/2009 du MoC sur la définition des parties communes et parties privatives dans les immeubles.

2. Distinction parties communes – parties privées

L'article 70 de la Loi sur le logement au Vietnam définit les parties privatives ainsi que les parties communes comme suit :

Les parties privatives se composent :

- des surfaces à l'intérieur de l'appartement y compris balcon et loggia,
- du système technique à usage privé dans l'appartement,
- des autres parties dans l'immeuble qui ont été reconnues par la loi comme parties privatives.

Les parties communes se composent :

- de l'espace composant la structure porteuse et du système technique de l'immeuble : charpente, poteaux, murs porteurs, murs extérieurs, murs séparateurs, toitures, plancher, terrasse, couloir, escalier, ascenseur, sortie de secours, bacs de déchet, réseaux techniques, parking, système

électrique, réseau d'approvisionnement en eau, gaz, télécommunication, radio, télévision, réseau d'assainissement, de lutte contre l'incendie et les autres parties qui n'appartiennent pas aux parties privatives ;

- du réseau d'infrastructures techniques d'accès à l'immeuble.

La circulaire 01/2009/TT-BXD indique que l'acte de vente d'un appartement doit :

- préciser la surface privative qui appartient à l'acquéreur et la surface commune qui appartient à la copropriété. Préciser également les surfaces de propriété privée du maître d'ouvrage ou d'autres acteurs.
- bien noter que le prix de vente de l'appartement comprend déjà le montant réservé à la maintenance des parties communes (2% du prix de vente de l'appartement).
- prévoir clairement les frais de gestion de l'immeuble et ses principes d'ajustement. Ces frais ne peuvent pas dépasser le plafond fixé par le Comité populaire de la Ville.

3. Obligations financières pour l'entretien et la maintenance des parties communes

L'article 54 du Décret 90/2006/NĐ-CP explique que pour les appartements vendus avant l'entrée en vigueur de la loi sur le logement (2005) :

- le maître d'ouvrage contribue aux financements pour la maintenance de l'immeuble proportionnellement aux surfaces de sa propre propriété ;
- les copropriétaires contribuent à 70% du montant de la maintenance. Cette contribution est proportionnelle aux surfaces privatives de chaque copropriétaire. Les autorités locales subventionnent 30% du montant des travaux de maintenance.

Pour les appartements vendus après l'entrée en vigueur de la loi sur le logement, le maître d'ouvrage doit verser au budget public les montants hors taxes suivants :

- 2% du prix de vente payé par l'acquéreur ;
- 2% de la valeur des surfaces de sa propre propriété. Cette valeur est déterminée par le prix de vente le plus élevé des appartements de l'immeuble.

Ainsi, il est à noter que les frais de réparation et de gros oeuvre de la copropriété durant les 10 premières années sont inclus dans le prix de vente (à hauteur de 2% du prix de vente). Par ailleurs, les copropriétaires doivent payer chaque mois les charges pour l'entretien des parties communes.

4. Obligations des acteurs

Les différents acteurs possèdent des obligations aussi bien envers les parties privatives que les parties communes :

a) Chủ đầu tư cần phải:

- chọn và ký hợp đồng quản lý chung cư với đơn vị chuyên môn, từ khi đưa chung cư vào vận hành cho tới khi Ban quản trị chung cư được thành lập;
- thu phí bảo trì và quản lý phí này đúng theo pháp luật;
- tổ chức đại hội nhà chung cư;
- bàn giao mạng lưới hạ tầng kỹ thuật ngoài chung cư cho cơ quan có thẩm quyền.

b) Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm:

- kiểm tra và theo dõi việc sử dụng và bảo trì nhà chung cư;
- thu phí chung cư từ các chủ đồng sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.
- trả chi phí cho đơn vị quản lý nhà chung cư.

c) Các chủ đồng sở hữu có trách nhiệm:

- trả phí quản lý, phí bảo trì và các khoản phí khác;
- bồi thường cho người bị thiệt hại do phần thuộc sở hữu riêng gây ra.

5. Bảo hành nhà chung cư

Điều 74 Luật nhà ở nêu rõ thời gian bảo hành được tính từ ngày chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu đưa tòa nhà vào sử dụng. Thời gian này không được:

- Dưới 60 tháng đối với chung cư từ 9 tầng trở lên và nhà ở được xây dựng bằng ngân sách nhà nước;
- Dưới 36 tháng đối với chung cư từ 4 đến 8 tầng;
- Dưới 24 tháng đối với các tòa nhà khác.

6. Bảo trì chung cư

Thông tư số 08/2006/TT-BXD quy định: về công tác bảo dưỡng, mỗi bên liên quan cần phải:

- Đảm bảo chất lượng công trình trong suốt thời gian sử dụng;
- Thực hiện các tu sửa nhỏ cũng như lớn;
- Kiểm tra: định kỳ và đột xuất.

III. CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN QUẢN LÝ CHUNG CƯ

Mặc dù đã có những văn bản trên, nhưng vẫn còn tồn tại nhiều khó khăn trong công tác quản lý chung cư. Điểm nổi bật trong lịch sử hình thành và phát triển chung cư là việc quản lý phần thuộc sở hữu chung do các công ty dịch vụ công ích thực hiện. Thật vậy, phần lớn những người ở trong các chung cư cũ luôn nghĩ rằng việc quản lý nhà chung cư của họ là nhiệm vụ của nhà nước, trong khi đó trên thực tế nhiệm vụ này đã được giao cho họ. Tương tự, việc chiếm dụng bất hợp pháp phần chung cho thấy ý thức của người sử dụng vẫn chưa cao đối với các phần chung và dẫn đến sự xuống cấp nhanh chóng của nó.

Ngoài ra, hợp đồng mua bán được ký kết giữa chủ đầu tư và chủ sở hữu cũng như quy chế nhà chung cư không có quy định rõ ràng, nhất là về phần sử dụng chung. Một khó khăn khác nữa là có nhiều định nghĩa khác nhau về phần chung và phần riêng trong các văn bản pháp luật:

- luật nhà ở quy định tường chịu lực và tường phân chia các căn hộ thuộc phần chung,
- thông tư số 01/2009/TT-BXD và các kiến trúc sư cho rằng diện tích căn hộ được tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ,
- giá bán các căn hộ được tính theo luật nhà ở.

1. Các vấn đề liên quan đến phí quản lý và bảo trì

Theo **Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD**, việc xác định mức trần của phí quản lý thuộc thẩm quyền của chính quyền địa phương: "[...] Ủy ban Nhân dân thành phố/tỉnh qui định mức thu tối đa dựa vào tình hình thực tế về kinh tế-xã hội của địa phương [...]".

Vì thế Sở Xây dựng đề nghị hai khung phí quản lý chung cư:

- Mức phí quản lý đối với các dịch vụ thiết yếu,
- Mức phí quản lý đối với những dịch vụ bổ sung.

Về việc bảo dưỡng và bảo trì chung cư, đối với căn hộ được bán trước ngày luật nhà ở có hiệu lực thi hành, chủ đầu tư có trách nhiệm thu tiền bảo trì chung cư. Thông thường khung mức phí do nhà nước quy định không đủ để đảm bảo cho chung cư vận hành tốt. Do đó cần yêu cầu các chủ sở hữu đóng phí tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng.

- Ở Pháp, chính quyền có can thiệp vào việc bảo trì chung cư không?
- Mức đóng phí chung cư có dựa vào mục đích sử dụng không?
- Các chủ sở hữu có phần diện tích để kinh doanh (vì họ tạo ra được lợi nhuận) có phải đóng góp nhiều hơn cho việc bảo trì và bảo dưỡng cho phần sử dụng chung so với các chủ sở hữu diện tích để ở không ?

a) Le Maître d'ouvrage doit :

- choisir et signer le contrat de gestion de l'immeuble avec la société compétente, depuis la mise en service de l'immeuble jusqu'à la création du Comité de gestion de l'immeuble ;
- percevoir les frais de maintenance et les gérer conformément aux règlements ;
- organiser l'assemblée générale de l'immeuble ;
- transférer les réseaux techniques à l'extérieur de l'immeuble aux organismes compétents.

b) Le comité de gestion de l'immeuble a la responsabilité :

- d'assurer le contrôle et le suivi de l'usage et de la maintenance de l'immeuble ;
- de percevoir les charges auprès des copropriétaires, des occupants.
- de payer la société de gestion de l'immeuble.

c) Les copropriétaires sont en charge de :

- payer les frais de gestion, les frais de maintenance et les autres frais ;
- indemniser les victimes des dommages causés par les parties privatives.

5. Garantie pour les immeubles

L'article 74 – La loi sur le logement précise que la durée de garantie est comptée à partir de la date de signature du procès-verbal de la réception de l'ouvrage. Cette durée ne doit pas être :

- a) Inférieure à 60 mois pour les immeubles de 9 étages ou plus et pour les logements construits par le budget public ;
- b) Inférieure à 36 mois pour les immeubles entre 4 et 8 étages ;
- c) Inférieure à 24 mois pour les autres logements.

6. Entretien des immeubles

La circulaire 08/2006/TT-BXD spécifie qu'en matière d'entretien, chaque acteur concerné doit :

- maintenir la qualité de l'ouvrage pendant sa durée de vie ;
- assurer l'entretien, les petites réparations ainsi que les réparations importantes ;
- assurer le contrôle : contrôle régulier et contrôle surprise.

III. PROBLÈMES ET QUESTIONS SOULEVÉES PAR LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

Malgré l'ensemble de ces textes, de nombreuses difficultés persistent dans la gestion générale des copropriétés. L'histoire des copropriétés est notamment marquée par la gestion centralisée des parties communes par les sociétés publiques. En effet, la plupart des occupants d'anciens immeubles gardent l'idée que la gestion de leur immeuble relève du service

public alors que cette responsabilité leur incombe désormais. De la même manière, les occupations sauvages des parties communes témoignent du niveau de conscience peu élevé du bien commun engendrant une dégradation rapide de ces parties communes.

Par ailleurs, les contrats signés entre Maître d'Ouvrage et propriétaire, ainsi que les règlements d'immeuble ne sont pas précis, notamment concernant les parties communes. A ce flou s'ajoute une difficulté supplémentaire puisqu'il existe différentes définitions des parties communes et des parties privatives dans les textes juridiques :

- la loi sur le logement explicite que les murs porteurs ainsi que les murs séparateurs relèvent des parties communes,
- la circulaire 01/2009/TT-BXD ainsi que les architectes, considèrent que la surface de l'appartement est calculée à partir du milieu des murs porteurs et des murs séparateurs,
- le prix de vente des appartements est calculé selon la loi sur le logement.

1. Problèmes liés aux frais de gestion et de maintenance

La décision 08/2008/QĐ-BXD énonce que les frais de gestion sont encadrés et plafonnés à la discrétion des collectivités : "[...] Le Comité populaire des villes/provinces fixe le montant plafonné en se basant sur la réalité socio-économique de son territoire [...]". Dès lors, le Département de la Construction propose deux grilles de frais de gestion de la copropriété pour :

- les frais de gestion des services fondamentaux,
- les frais de gestion des services supplémentaires.

En ce qui concerne l'entretien et la maintenance des copropriétés, pour les appartements vendus avant l'entrée en vigueur de la loi sur le logement, le maître d'ouvrage est responsable de collecter les frais de maintenance de l'immeuble. En effet, il arrive souvent que les grilles officielles des tarifs de fonctionnement, imposées par l'administration, ne suffisent pas à couvrir l'ensemble des frais qui permettraient d'assurer un bon fonctionnement à la copropriété. Il s'agit alors de mobiliser la participation des copropriétaires en fonction de la surface des parties privées.

- Est-ce que les autorités françaises doivent intervenir dans la maintenance des immeubles ?
- La quote-part des participations doit-elle se faire en fonction de l'usage des surfaces ?
- Les propriétaires des surfaces réservées aux commerces doivent-ils contribuer à hauteur plus importante à l'entretien et à la maintenance des parties communes que les propriétaires de logements, si l'on considère qu'ils dégagent des bénéfices ?

- > Đối với chung cư xây dựng trước khi Luật Nhà ở có hiệu lực, đặc biệt là các chung cư cũ trước năm 1975 mà không xác định được chủ đầu tư và các chủ sở hữu không đóng góp phí bảo trì, thì giải pháp nào tạo nguồn vốn phục vụ công tác bảo trì?
- > Nhà nước có thể can thiệp như thế nào đối với trường hợp chung cư xuống cấp quá nặng?

2. Tranh chấp về bãi đậu xe

Luật quy định bãi đậu xe thuộc phần sử dụng chung của chung cư.

- > Quy chế này có phù hợp không?
- Trong đa số các trường hợp, chủ đầu tư không muốn bán bãi đậu xe bởi vì điều đó sẽ làm tăng giá bán căn hộ. Hơn nữa, việc kinh doanh dịch vụ giữ xe giúp cho chủ đầu tư có thêm nguồn thu nhập. Ngược lại, các chủ sở hữu muốn được đậu xe miễn phí. Từ đó, phát sinh nhiều tranh chấp liên quan đến sở hữu phần diện tích để xe

3. Tranh chấp về quyền sở hữu các công trình trong chung cư

Ai cũng đều thấy có sự bất cập liên quan đến phần chung và phần riêng, đặc biệt là trong các chung cư đa chức năng. Thật vậy, phần riêng của chủ đầu tư và phần sử dụng chung của các chủ sở hữu không được xác định rõ ràng trong hợp đồng mua bán cũng như trong quy chế quản lý chung cư. Điều này dẫn đến tranh chấp vì các chủ sở hữu cho rằng khu vực dành cho thương mại thuộc sở hữu của họ.

Luật Nhà ở không nêu rõ quyền sở hữu công trình, trang thiết bị công cộng trong chung cư là của chung cư hay của chủ đầu tư.

- > Nếu hợp đồng mua bán căn hộ không nói rõ các trang thiết bị và công trình công cộng này là của chung cư, thì chúng có được xem là thuộc sở hữu của chủ đầu tư không?
- > Nếu các trang thiết bị, công trình công cộng này là của chung cư, thì ai sẽ là người vận hành, khai thác chúng? Nếu việc kinh doanh các dịch vụ này thua lỗ, thì các chủ sở hữu có bỏ tiền bù lỗ hay không?
- > Nếu là sở hữu riêng của chủ đầu tư, thì chủ đầu tư có quyền bán phần diện tích dịch vụ này không?
- > Nếu sử dụng phần diện tích dịch vụ này vào mục đích khác so với dự kiến ban đầu thì phải xử lý ra sao?

4. Các vấn đề liên quan đến bảo hiểm

Ở Việt Nam, các chủ sở hữu bất động sản cũng như những người thuê nhà không bị bắt buộc phải mua bảo hiểm hỏa hoạn. Nếu chủ sở hữu không có bảo hiểm thì khi có hỏa hoạn, chính quyền sẽ chịu trách nhiệm khôi phục chung cư.

Mặt khác, đơn vị xây dựng phải bảo hành đối với nhà chung cư từ 9 tầng trở lên trong vòng 5 năm (so với trước kia là 2 năm).

- > Vấn đề bảo hiểm cho chung cư (đặc biệt là bảo hiểm hỏa hoạn) được giải quyết như thế nào ở Pháp?
- > Mức phí bảo hiểm trung bình là bao nhiêu?
- > Phí bảo hiểm có tỉ lệ tương ứng với diện tích riêng của mỗi chủ đồng sở hữu không?

- Concernant les immeubles construits avant l'entrée en vigueur de la loi sur le logement, en particulier des immeubles avant 1975 où le maître d'ouvrage n'est pas identifié et où les copropriétaires ne paient pas les frais de maintenance ; quelles sont les solutions pour mobiliser le financement destiné à la maintenance de l'immeuble ?
- Comment les autorités peuvent-elles intervenir en cas de dégradation très avancée ?

2. Litiges sur le parking

La loi indique que le parking est inclu dans les parties communes de la copropriété.

- Ce règlement est-il juste ?

Dans la grande majorité des cas, le maître d'ouvrage ne souhaite pas vendre le parking car cela fait augmenter le prix des appartements. De plus, l'exploitation du service de stationnement lui procure une source de revenu supplémentaire. Or, en parallèle, les nouveaux propriétaires souhaitent disposer de places de stationnement gratuitement. Il en ressort un conflit généralisé quant au droit de propriété des places de stationnement.

3. Litiges sur le droit de propriété des équipements au sein de la copropriété

Les problèmes liés aux parties communes et parties privatives sont bien visibles, en particulier au sein des immeubles multifonctionnels dans lesquels ces problèmes sont exacerbés. En effet, la partie réservée au Maître d'Ouvrage et la partie commune des copropriétaires ne sont pas clairement définies aussi bien dans le contrat de vente que dans le règlement de copropriété, d'où un conflit dans la mesure où les copropriétaires considèrent que les lieux de commerce leur appartiennent.

La loi sur le logement ne précise pas le droit de propriété de ces équipements (la copropriété ou le maître d'ouvrage).

- Si dans l'acte de vente, on ne dit pas que ces équipements sont de propriété commune, alors sont-ils la propriété du maître d'ouvrage ?
- Si ces équipements sont de propriété commune, qui va exploiter ces services ? Si l'exploitation est déficitaire, les copropriétaires seraient-ils prêts à subventionner ces services ?
- Si ces équipements sont de la propriété du maître d'ouvrage, peut-il les vendre ?
- Si l'usage de ces équipements diffère de celui prévu dans le projet, comment peut-on traiter ce changement d'usage ?

4. Problèmes liés aux assurances

Au Vietnam, les propriétaires immobiliers, ainsi que les locataires, ne sont pas obligés de souscrire une assurance incendie.

Par ailleurs, les constructeurs doivent garantir leurs immeubles de plus de neuf étages pour une durée minimale de cinq ans (contre deux ans seulement auparavant).

- Comment la question des assurances (notamment l'assurance en cas d'incendie) au sein des copropriétés est-elle traitée en France ?
- Quels sont les montants moyens pour une assurance standard ?
- Les frais pour l'assurance sont-ils proportionnels aux surfaces privatives de chaque copropriétaire ?

PHẦN 2 – SỞ HỮU CHUNG VÀ SỞ HỮU RIÊNG TRONG CHUNG CƯ: QUY CHẾ, TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ

Ông **Jean-Charles Castel**: những vấn đề liên quan đến chung cư trong phần trình bày của chuyên gia Việt Nam cũng giống như ở các nước khác trên thế giới. Các bạn đã có câu trả lời cho một số vấn đề nói trên. Tuy nhiên, trong khóa tập huấn, chúng ta sẽ tìm hiểu tại sao vẫn còn một số vấn đề chưa giải quyết được. Trong các văn bản, ta thấy có các giải pháp trên lý thuyết và chúng ta sẽ tìm hiểu tại sao các giải pháp này không phát huy tác dụng trên thực tế. Thông qua phân tích chi tiết hơn, chúng ta sẽ có thể tìm được câu trả lời cho các vấn đề được nêu ra.

Một số yếu tố văn hóa và ảnh hưởng của truyền thống tập trung quyền đã đi ngược với sự phát triển theo hướng tăng cường dần dần trách nhiệm của các chủ đầu tư chung cư. Ở phương Tây, nhiều vấn đề nêu trên đã được ủy quyền cho khu vực tư nhân. Theo Ông Castel, hiện nay ở Việt Nam, số lượng chủ đầu tư nhà ở còn quá ít, chưa có cạnh tranh mạnh mẽ với nhau và chủ đầu tư còn gắn chặt với cơ quan hành chính. Do đó, các chủ đầu tư chậm cải thiện hoạt động của mình. Ngoài ra, trong hợp đồng mua bán vẫn còn có nhiều điểm chưa rõ ràng, cụ thể. Chúng ta sẽ trở lại vấn đề này trong khóa học.

Theo kinh nghiệm cá nhân trong lĩnh vực quy hoạch đô thị, ông Castel nhấn mạnh: sẽ là sai lầm khi nghĩ rằng ta có thể tiết kiệm được chi phí quản lý nếu xây dựng chung cư lớn. Chung cư càng lớn thì khấu hao cho chi phí về đất đai càng nhanh nhờ bố trí được nhiều căn hộ. Nhưng đối với chi phí quản lý và bảo trì thì lập luận trên không đúng, mà ngược lại. chung cư càng lớn thì về lâu dài chi phí này càng tăng. Tóm lại, chi phí quản lý và bảo trì cho các chung cư lớn cao hơn so với chung cư nhỏ. Nhà phố có lẽ là loại hình nhà ở ít tốn chi phí quản lý và bảo trì nhất. Điều này giải thích vì sao nhà phố được xây dựng nhiều nhất.

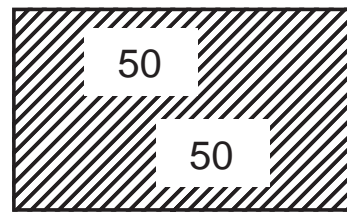
I. CÁC LOẠI HÌNH ĐỒNG SỞ HỮU

1. Tính pháp lý về đồng sở hữu ở Pháp và trên thế giới

Hình thức pháp lý xa xưa nhất của đồng sở hữu là là phần chung không thể phân chia. Từ đó, nhiều hình thức đồng sở hữu khác phức tạp hơn ra đời.

a) Phần chung không thể phân chia

Phần chung không thể phân chia



Nhiều người (ví dụ như chồng - vợ hoặc 2 anh em) sở hữu chung một mảnh đất, một căn hộ hay một tài sản nào đó mà không thể chia riêng cho mỗi người. Trong trường hợp này, mỗi người sở hữu 50% phần chung không thể phân chia.

Phần chung không thể phân chia có thể là kết quả của một hành động tự nguyện, ví dụ hai vợ chồng mua chung một tài sản, hoặc thừa kế, ví dụ người cha chết để lại ngôi nhà cho hai người con nhưng không viết di chúc chia gia tài. Mỗi người có quyền bán phần riêng của mình. Không ai có thể ngăn cấm họ làm điều đó cả. Điều bất lợi của phần chung không thể phân chia là luật pháp không quy định rõ các nguyên tắc quản lý nó. Do đó chỉ có những người hòa hợp với nhau ví dụ chồng và vợ thì mô hình này mới áp dụng được.

b) Tường chung

Tường chung



Tường

Hai chủ sở hữu có chung một bức tường

PARTIE 2 – LA COPROPRIÉTÉ ET LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE DANS LE LOGEMENT : STATUT, ORGANISATION, GESTION

M. **Jean-Charles Castel** indique que les questions et les problèmes soulevés dans la première présentation, sont les mêmes que ceux posés dans les copropriétés du monde entier, et explique que l'assistance possède certainement déjà des réponses. Toutefois, durant l'atelier nous tenterons de découvrir pourquoi il reste des questions en suspens. On constate qu'il existe des réponses théoriques dans les textes et nous verrons pourquoi elles ne fonctionnent pas. Ainsi nous tenterons, à travers une analyse fine, de répondre aux problèmes et aux questions exposés.

On remarque que certaines caractéristiques culturelles posent encore question notamment concernant l'héritage du pouvoir centralisé qui s'oppose au développement progressif d'une responsabilité des maîtres d'ouvrage d'immeubles à construire. En occident, dans les sociétés libérales, beaucoup des problèmes posés auraient déjà été délégués au secteur privé. M. Castel suppose qu'il n'existe pas encore assez de concurrence entre les maîtres d'ouvrage, trop peu nombreux et trop liés aux pouvoirs publics, ce qui ralentit leur amélioration. Il semble évident que certains éléments ne sont pas encore assez précis dans les contrats de vente. Nous reviendrons sur ces questions tout au long de l'atelier.

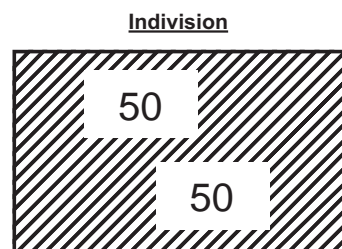
Par ailleurs, M. Castel souligne qu'une des leçons importantes qu'il retient de son expérience dans le domaine de l'urbanisme est, qu'il est faux de penser que l'on peut économiser les coûts de gestion avec de grandes constructions. Dans les faits, effectivement plus l'immeuble est grand, et plus il est possible d'amortir le coût foncier en le répartissant sur davantage de logements. Mais cette équation n'est absolument pas valable pour les coûts de gestion qui au contraire seront plus élevés dans le temps. En somme, les grands immeubles sont plus coûteux à long terme que les petits immeubles. Le compartiment chinois classique semble être le système de construction et d'entretien le plus économe, et c'est sans doute aussi pour cette raison qu'il est le plus répandu.

I. LES DIFFÉRENTES FORMES DE LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE

1. Les statuts de la propriété collective en France et dans le monde

La forme juridique la plus ancienne est l'indivision. De là, découlent la mise au point de statuts plus récents et complexes.

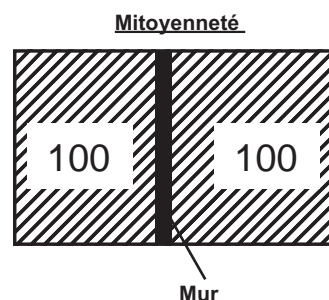
a) L'indivision



Dans ce cas, plusieurs personnes, appelés indivisaires, (mari et femme ou deux frères, par exemple) possèdent ensemble un terrain ou un appartement ou n'importe quel bien, sans qu'il soit possible de séparer ce qui appartient à l'un et à l'autre. Par exemple dans le cas d'une indivision entre deux personnes, chacune possède 50% d'un objet unique et inséparable.

L'indivision peut résulter d'un acte volontaire, comme l'achat en commun d'un bien par deux époux. Elle peut aussi résulter d'une succession, par exemple si un père meurt et laisse en héritage une maison à ses deux enfants, alors qu'il n'a pas fait de testament pour partager ses biens. Nul n'est obligé de rester dans l'indivision et chacun peut vendre sa part. L'inconvénient de l'indivision est que la loi ne précise pas les règles relatives à la gestion du bien. Cela peut fonctionner seulement avec des personnes qui s'entendent bien, comme mari et femme.

b) La mitoyenneté



Il s'agit d'une forme simplifiée de propriété liée entre deux propriétaires qui porte en l'occurrence sur un mur séparant deux terrains.

Về nguyên tắc, mỗi người là chủ sở hữu của một nửa bức tường. Mỗi người đều có thể tùy nghi sử dụng phần bức tường của mình mà không cần xin phép người kia. Ví dụ: một người có thể khoét một lỗ trên phần tường của mình để đặt một cây xà vào đó. Theo lý thuyết, tường chung không phải là sở hữu chung. Nhưng trong thực tế, do cách xây dựng của bức tường, nên đôi khi đòi hỏi phải có sự đồng thuận của hai chủ sở hữu trong việc bảo dưỡng. Ví dụ nếu bức tường được xây bằng đá hay bằng gạch hoặc được lợp lại bằng ngói, thì hai nửa của bức tường liên đới với nhau.

Tranh chấp thường xảy ra liên quan đến việc chứng minh nguồn gốc tường chung. Nếu một chủ sở hữu xây tường trên đất của mình và không lấn qua phần đất của người bên cạnh, thì người bên cạnh này không có quyền đục lỗ trên tường để gác xà vì đây không phải là tường chung. Nhưng trong một số trường hợp, việc xây dựng tường được thực hiện từ nhiều năm trước và không còn bằng chứng để chứng minh bức tường đó chỉ thuộc về một chủ sở hữu.

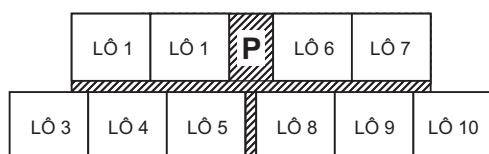
Ở Pháp, nếu bức tường được xây dựng trên ba mươi năm và không có chứng cứ để chứng minh nó là tường riêng, thì tòa án sẽ xem nó là tường chung.

c) Phân lô

Phân lô là cách làm trong quy hoạch đô thị để chia một khu đất thành nhiều lô. Các lô này sử dụng chung lối đi, bãi đậu xe, không gian xanh công cộng. Sau khi hoàn tất việc phân lô, ta có các lô đất thuộc sở hữu riêng và phần chung không thể phân chia được giữa các chủ sở hữu. Để quản lý việc xây dựng trên phần thuộc sở hữu riêng và phần chung, chủ đầu tư dự án phân lô đưa ra điều kiện sách và quy chế quản lý phần chung kèm theo hợp đồng mua bán lô đất.

Tập hợp tất cả các chủ sở hữu của các lô lập thành Hội đồng quản trị khu phân lô. Hội đồng này chọn người quản lý để thực hiện công tác bảo trì, bảo vệ...khu phân lô. Đối với các khu phân lô lớn, người quản lý là một doanh nghiệp chuyên về quản lý bất động sản. Đối với các khu phân lô nhỏ, người quản lý thường chỉ là một trong các chủ sở hữu ở khu phân lô đó tình nguyện đảm nhận công việc quản lý. Trách nhiệm của người quản lý là làm kế toán cho những chi tiêu liên quan đến phần chung, liên hệ với các doanh nghiệp thực hiện bảo trì, tính phí quản lý, bảo trì phần chung và chia nó ra cho các chủ sở hữu (Ví dụ: nếu khu phân lô đó có 10 lô với diện tích như nhau, thì mỗi chủ sở hữu trả 1/10 tổng chi phí quản lý, bảo trì). Như vậy, mỗi chủ sở hữu ngoài việc sở hữu phần riêng của mình còn sở hữu thêm 1/10 phần chung không thể chia được.

Ví dụ: để đóng thuế, mỗi chủ sở hữu đóng 100% tiền thuế đối với phần đất riêng của họ và 1/10 tiền thuế đối với phần đất chung.



Phương pháp phân lô này áp dụng được cho cả đất ở lẫn đất dành cho các hoạt động kinh tế.

Để tránh đóng phí quản lý, bảo dưỡng sau này đối với phần chung, chủ đầu tư các khu phân lô thường bàn giao phần chung cho chính quyền sau khi xây dựng xong. Khi đó, các tuyến đường nội bộ trong khu phân lô trở thành đường thuộc sở hữu nhà nước. Vì vậy, chính quyền thường yêu cầu cao trong nội dung điều kiện sách và trong quy chế quản lý khu phân lô nhằm có thể nhận bàn giao phần chung sau này.

Cũng có trường hợp các chủ sở hữu trong khu phân lô muốn giữ quyền sở hữu hệ thống đường nội bộ để kiểm soát việc ra vào khu phân lô bằng cách sẽ gán ba-ri-e và có nhân viên bảo vệ.

Phân lô là mô hình bảo vệ rất tốt quyền lợi của các chủ đồng sở hữu bởi vì điều kiện sách là tài liệu có tính pháp lý theo luật tư pháp và được chuyển giao từ chủ sở hữu cũ sang chủ sở hữu mới đối với từng lô đất trong khu phân lô. Nếu tài liệu này quy định chỉ xây dựng nhà thấp tầng trong khu phân lô, thì sau đó không gì có thể thay đổi được điều này. Các tài liệu này sẽ là chứng cứ khi thành phố thay đổi dự án về quy hoạch đô thị và dự kiến xây dựng chung cư.

d) Đồng sở hữu theo chiều ngang

Ở Pháp, về nguyên tắc, đồng sở hữu theo chiều ngang cũng giống như phân lô. Tuy nhiên, vẫn có một số điểm khác biệt: nếu đối với hình thức phân lô, điều kiện sách và quy chế quản lý khu phân lô được lập theo chủ ý của chủ đầu tư, thì đối với đồng sở hữu theo chiều ngang, việc tổ chức và quản lý được quy định bằng một luật riêng. Quy chế pháp lý về đồng sở hữu theo chiều ngang rõ ràng và chi tiết hơn so với quy chế phân lô. Trên thực tế, phân lô được thực hiện đối với các dự án đơn giản, còn đồng sở hữu theo chiều ngang thì được áp dụng cho các dự án phức tạp đòi hỏi phải tính trước nhiều vấn đề về quản lý phần chung, ví dụ như nhiều chung cư lớn có cùng bãi giữ xe, sân quần vợt hay hồ bơi.

En principe, chacun est propriétaire de la moitié de l'épaisseur du mur. Chacun peut appuyer librement une construction sur le mur de chaque côté sans demander l'autorisation à l'autre. Chacun peut creuser un trou sur la moitié de la profondeur du mur pour y appuyer une poutre par exemple. En principe, il n'y a pas de propriété collective, mais en pratique il peut s'avérer que la façon dont est fait le mur nécessite l'accord des deux propriétaires pour son entretien. Par exemple si le mur est fait avec des pierres ou des briques traversantes ou est recouvert de tuiles faîtières, dans ce cas les deux moitiés de l'épaisseur du mur sont solidaires.

Sur ce sujet, les litiges portent surtout sur la preuve de la mitoyenneté. Si un propriétaire a construit un mur le long de sa limite de propriété, sans empiéter sur le voisin, ce dernier n'a pas le droit de creuser des trous, pour appuyer des poutres par exemple de l'autre côté du mur, car le mur n'est pas mitoyen. Mais il arrive que des constructions se fassent de part et d'autre et qu'au fil du temps on ne possède plus la preuve que le mur appartenait à un seul propriétaire.

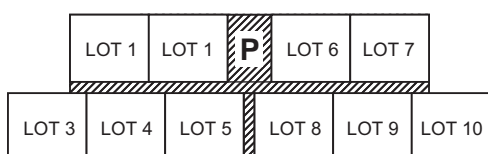
Si le mur sert d'appui à des constructions de part et d'autre depuis plus de trente ans, alors, en l'absence de preuve, la justice considère par défaut que le mur est mitoyen.

c) Le lotissement

Le lotissement est une procédure d'urbanisme, qui permet de diviser un terrain en plusieurs parcelles qui partagent entre elles une partie collective, généralement pour faire passer la voie de desserte, un parking ou un espace vert collectif. A l'issue de la division, on distingue les parcelles constituant des lots privatifs, par rapport aux parties collectives qui sont une indivision entre les propriétaires des lots privatifs. Pour contrôler les droits à construire des parties privatives et mettre en place des règles de gestion des parties collectives, l'auteur du projet de lotissement met en place un cahier des charges et un règlement qui sera attaché à la vente de chaque lot.

L'ensemble des propriétaires des lots privatifs forme le syndicat des co-lotis. Ce syndicat élit un syndic de gestion pour la maintenance, le gardiennage... Dans les grands lotissements, ce syndic est une entreprise spécialiste de la gestion immobilière. Dans les petits lotissements, c'est souvent un syndic bénévole dont le rôle est joué par un des propriétaires de lots. Le syndic est le comptable des dépenses de la partie collective. Il passe les ordres aux entreprises qui assurent l'entretien. Il fait la somme des frais ayant trait aux parties communes et les répartit aux différents propriétaires (si 10 lots de même surface : chacun aura à payer 1/10 du total des frais). Dès lors, chaque propriétaire possède sa parcelle privative + 1/10 de la parcelle d'indivision (la parcelle commune).

Exemple : pour payer les impôts, chaque propriétaire paie 100% des impôts liés à sa parcelle privative et 1/10 des impôts de la partie commune.



Les lotissements peuvent être réalisés aussi bien pour du logement que des activités économiques.

Pour éviter d'avoir à payer les frais d'entretien ultérieurs, les lotissements sont souvent étudiés de façon à ce que les parties collectives soient transférées à la municipalité quand les travaux sont achevés. Dans ce cas, la voie privée du lotissement devient une voie publique. Pour cette raison, les municipalités sont exigeantes sur le contenu du cahier des charges et du règlement du lotissement, de façon à anticiper ce qu'il adviendra ultérieurement si un jour la municipalité est amenée à reprendre les parties collectives du lotissement dans le domaine public.

Parfois les co-lotis préfèrent conserver la propriété de la voirie de desserte, de façon à pouvoir en contrôler l'accès par une barrière gérée par un gardiennage privé.

Le lotissement est un régime très protecteur pour les propriétaires parce que le cahier des charges est un document de droit privé qui se transmet à l'infini à tous les futurs acheteurs. Si le cahier des charges a prévu un environnement paysager avec de petites maisons, rien ne pourra changer ce projet ultérieurement. La ville peut bien modifier le plan d'urbanisme, et prévoir une zone avec de grands immeubles, le cahier des charges antérieur s'y opposera.

d) La copropriété horizontale

Il s'agit du même principe que le lotissement. Toutefois, alors que l'établissement du cahier des charges et du règlement du lotissement est libre, une loi spécifique définit précisément l'organisation et la gestion des copropriétés en France. Le statut juridique de la copropriété est plus précis et plus détaillé que celui du lotissement. En pratique, le lotissement concerne plutôt les opérations simples, tandis que la copropriété horizontale est davantage utilisée pour des opérations complexes nécessitant d'anticiper de nombreuses questions de gestion des parties communes, comme par exemple un ensemble de grands immeubles qui partagent ensemble des parkings, un cours de tennis ou une piscine.



ĐỒNG SỞ HỮU Ở PHÁP: ĐỊNH NGHĨA

Quy chế pháp lý được quy định trong:

- **Luật số 65-557 ngày 10 tháng 7 năm 1965** về quy chế đồng sở hữu ở chung cư;
- **Nghị định số 67-223 ngày 17 tháng 3 năm 1967** hướng dẫn thi hành luật ngày 10 tháng 7 năm 1965.

Nếu bạn là chủ sở hữu một căn hộ, thì bạn là thành viên của Hội đồng nhà chung cư. Hội đồng này có tư cách pháp nhân và hoạt động theo luật tư pháp, đại diện cho tất cả chủ sở hữu trong chung cư và được hội nghị toàn thể nhà chung cư bầu ra. Cần phân biệt rõ « Hội đồng nhà chung cư » với « người quản lý chung cư ». Người quản lý chung cư được Hội nghị toàn thể chung cư chọn và ủy quyền quản lý chung cư theo hợp đồng ký kết giữa người quản lý chung cư với Hội đồng nhà chung cư.

- Quy chế quản lý chia chung cư thành « các lô » đồng sở hữu. Mỗi lô bao gồm phần thuộc sở hữu riêng và một phần của phần chung. Vì vậy, là chủ đồng sở hữu, bạn sẽ sở hữu một lô gồm phần riêng là phần thuộc sở hữu độc quyền của bạn. Phần riêng này được quy định rõ tại điều 2 luật ngày 10 tháng 7 năm 1965 (căn hộ, nơi để xe, hầm, khu thương mại...),

- Một phần của phần chung: phần chung (là tất cả những phần không thuộc phần riêng) là những phần không thể phân chia cho tất cả các chủ sở hữu ở chung cư; phần chung thuộc về tất cả các chủ đồng sở hữu và được quy định tại điều 3 và điều 4 của luật ngày 10 tháng 7 năm 1965 (đất, sân, lối vào, mái nhà...). Các điều luật này không mang tính bắt buộc (nghĩa là quy chế đồng sở hữu ở chung cư có thể quy định khác, ví dụ trong quy chế đồng sở hữu có thể quy định sân của chung cư là tài sản riêng của lô số...).

Phần sở hữu của mỗi chủ sở hữu trong phần chung được tính theo phần (theo phần nghìn hoặc một trăm hay mười nghìn...). Nguyên tắc: số phần tỉ lệ với giá trị của từng lô so với giá trị của các lô khác trong chung cư. Giá trị của mỗi lô được tính dựa trên tình trạng, diện tích và vị trí của nó (theo điều 5 luật ngày 10 tháng 7 năm 1965). Toàn bộ chung cư được chia thành 1000 phần bằng nhau. Từ đó, xác định giá trị của mỗi lô và phần phí quản lý - bảo trì mà mỗi chủ đồng sở hữu phải đóng. Ví dụ: Nếu một chủ sở hữu có 100 phần trong tổng số 1000 phần của chung cư, thì chủ sở hữu đó phải đóng 10% của toàn bộ chi phí quản lý - bảo trì chung cư. Tuy nhiên, có thể phân chia mức đóng phí theo cách khác với cách trong luật (ví dụ phân chia theo công năng sử dụng của các lô). Cách phân chia số phần được xác định rõ trong quy chế của chung cư và văn bản mô tả cách phân chia được cung cấp cho người mua khi ký hợp đồng mua bán trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Nguồn: www.developpement-durable.gouv.fr

LA COPROPRIÉTÉ EN FRANCE : DÉFINITION

Le statut est fixé par :

- **la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- **le décret n° 67-223 du 17 mars 1967** pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.

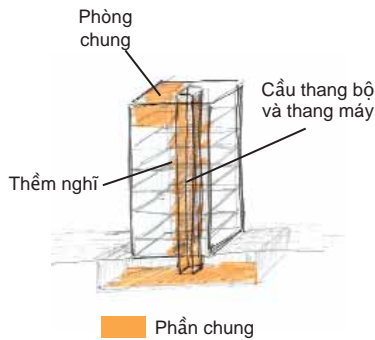
En tant que copropriétaire, vous êtes membre du syndicat des copropriétaires, personne morale de droit privé qui représente l'ensemble des copropriétaires et qui s'exprime par des décisions votées en assemblée générale. Il ne faut pas confondre le « syndicat des copropriétaires » avec le « syndic » qui est le gestionnaire de l'immeuble mandaté par un vote en assemblée générale (le contrat de syndic unit le syndic au syndicat).

- Le statut divise les immeubles en « lots » de copropriété. Chaque lot est composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. Ainsi, en tant que copropriétaire vous êtes propriétaire d'un lot qui comprend : la partie privative qui est la propriété exclusive de chaque copropriétaire ; cet élément privatif est défini par l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 (appartement, place de stationnement, cave, local commercial...),
- Une quote-part de parties communes : les parties communes (tout ce qui n'est pas privatif) sont la propriété indivise de tous les copropriétaires qui sont membres du syndicat des copropriétaires ; cet élément commun appartenant à l'ensemble des copropriétaires est défini par les articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965 (sol, cour, voie d'accès, toiture...), articles qui ne sont pas d'ordre public (c'est-à-dire que tout règlement de copropriété peut en décider autrement, par exemple par une clause disposant que telle cour est la partie privative du lot n°...).

La part de propriété indivise des parties communes est évaluée en tantièmes (mode de répartition qui retient un nombre de millièmes, par exemple cent ou dix millièmes...). Les tantièmes sont en principe calculés proportionnellement à la valeur de votre lot par rapport à la valeur des autres lots de l'immeuble qui résulte de la consistance, la superficie et la situation des lots (article 5 de la loi du 10 juillet 1965). Le millième est l'unité de division du tout que représente l'immeuble, en mille parties égales. Cette notion permet de connaître la valeur relative de chaque lot et la part que chaque copropriétaire doit acquitter en charges, avances et provisions. Illustration : avoir 100/1000ème, c'est être redevable de 10% des charges. Toutefois, il est possible de répartir les tantièmes de parties communes entre les lots d'une autre façon et selon d'autres critères que ceux visés par la loi (en fonction de l'utilisation des lots par exemple). Les tantièmes de parties communes sont fixés par le règlement de copropriété et par l'état descriptif de division qui sont remis lors de la signature de l'acte authentique de vente de chaque lot chez le notaire.

Source : www.developpement-durable.gouv.fr

e) Đồng sở hữu truyền thống



Các quy định về đồng sở hữu áp dụng cho căn hộ, văn phòng và thương mại. Trong trường hợp phức tạp hơn, một khu có thể có nhiều bloc chung cư. Mỗi bloc là một đồng sở hữu theo hướng thẳng đứng. Các bloc này hợp thành một đồng sở hữu theo chiều ngang và có một hay nhiều người quản lý.

Quy chế đồng sở hữu đảm bảo việc quản lý và bảo trì phần chung tốt hơn so với quy chế phần chung không thể phân chia và quy chế phân lô. Hội đồng nhà chung cư có quyền buộc các chủ đồng sở hữu phải đóng phí. Hội đồng có thể phát mãi lô của chủ sở hữu không đóng phí quản lý và bảo trì chung cư. Ngoài ra, Hội đồng nhà chung cư còn là chủ nợ được ưu tiên, nghĩa là nếu chủ sở hữu lô chung cư có nhiều chủ nợ, thì Hội đồng nhà chung cư là chủ nợ được ưu tiên thu nợ trước.

Luật về đồng sở hữu được ban hành vào năm 1965 và hiện nay được áp dụng ở Pháp để tổ chức cuộc sống tại các chung cư. Luật này tạo khuôn khổ pháp lý đầy đủ và không ngừng được hoàn thiện bằng các văn bản luật bổ sung và án lệ. Tám triệu căn hộ ở Pháp được điều chỉnh bằng luật này, tức khoảng hai phần ba số chung cư. Các chung cư còn lại là chung cư chỉ một chủ sở hữu hoặc chung cư nhà ở xã hội.

f) Chung cư-dịch vụ

Chung cư-dịch vụ là chung cư truyền thống trong đó một số phần chung được sử dụng để cung cấp dịch vụ mang tính kinh doanh. Phần chung thông thường ở chung cư này là hành lang, tiền sảnh, thang máy và không gian xanh công cộng. Trong chung cư-dịch vụ, thường có nhà hàng, phòng giặt quần áo. Hình thức chung cư-dịch vụ này thường dành cho sinh viên. Về mặt chức năng, đây là sản phẩm trung gian giữa chung cư truyền thống và khách sạn. Tuy nhiên, về mặt pháp lý, đây là hình thức đồng sở hữu.

g) Công ty đầu tư bất động sản

Loại hình công ty đầu tư, xây dựng và quản lý chung cư tồn tại ở phương Tây từ thế kỷ thứ 19. Nó rất phổ biến ở các nước Bắc Âu. Trong khi đó ở Pháp, chế độ pháp lý về đồng sở hữu phát triển hơn. Trong một chung cư theo hình thức đồng sở hữu, Hội đồng nhà chung cư không phải là một doanh nghiệp.

Công ty đầu tư bất động sản doanh nghiệp được hình thành từ việc nhiều người liên kết lại với nhau. Doanh nghiệp có tư cách pháp nhân và mục tiêu là mua đất, xây dựng và quản lý chung cư. Những người góp vốn thành lập doanh nghiệp không là chủ sở hữu của chung cư, mà chính doanh nghiệp với tư cách pháp nhân mới là chủ sở hữu. Mỗi thành viên chỉ sở hữu một phần doanh nghiệp tương ứng với một phần của chung cư.

Ở Pháp, việc phát triển chung cư được thực hiện theo cách này. Đầu tiên là thành lập một công ty đầu tư bất động sản. Công ty này là chủ sở hữu đất khu đất sẽ được dùng để xây chung cư. Sau khi xây xong chung cư, công ty sẽ bán toàn bộ số căn hộ (kể cả đất) cho người mua theo hình thức đồng sở hữu và sau đó giải thể.

Công ty cũng có thể tiếp tục quản lý chung cư nhưng cách làm này không phổ biến lắm. Trong trường hợp này, nếu công ty bán lại một lô, thì không phải là bán một bất động sản mà là chuyển nhượng phần vốn. Điều này có lợi vì sẽ được giảm thuế.

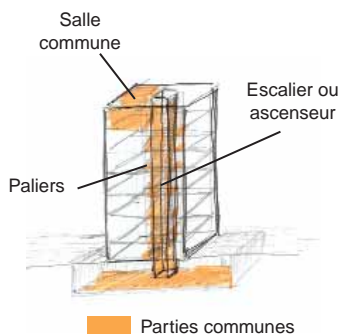
Việc mua căn hộ chung cư dưới dạng mua phần vốn doanh nghiệp và việc quản lý chung cư thuộc dạng này được thực hiện theo điều lệ của công ty. Bảng điều lệ này do các thành viên sáng lập công ty soạn thảo và quyết định. Trong khi đó, việc mua và quản lý chung cư theo hình thức đồng sở hữu thì phải tuân theo các quy định chi tiết của luật. Việc quản lý chung cư của doanh nghiệp không phải do hội đồng nhà chung cư và người quản lý thực hiện mà là do đại hội cổ đông và hội đồng quản trị của công ty đảm nhận.

Ở các nước nói tiếng Anh, mô hình này phát triển rộng rãi vì nó phù hợp với văn hóa cộng đồng, đặc biệt là dùng để tạo sự gắn kết của những người cùng cộng đồng dân tộc hay tôn giáo. Nét đặc thù của mô hình này là một người bên ngoài nếu tham gia vào công ty phải có sự đồng ý của tất cả các cổ đông, trong khi đó điều này là bất hợp pháp trong quy chế đồng sở hữu.

Ở Pháp, mô hình chung cư của doanh nghiệp ít được sử dụng để phát triển nhà ở vì hệ thống pháp luật về đồng sở hữu đã tạo được khuôn khổ phù hợp cho công tác quản lý.

Trên thực tế, mô hình này thường gặp nhất là trong việc thừa kế. Khi người cha mất đi và để lại cho các con một bất động sản lớn. Những người con này có thể lựa chọn hoặc phân chia gia tài hoặc để nguyên gia tài này và lập ra một công ty để quản lý nó. Khi đó, mỗi người con sẽ sở hữu một số cổ phần của công ty thay vì sở hữu tài sản bất động sản được thừa kế. Điều này giúp cho việc quản lý tài sản đó được thực hiện một cách linh hoạt, mềm dẻo hơn. Tuy nhiên, về mặt pháp lý thì nó sẽ phức tạp hơn so với việc phân chia tài sản. Chỉ có những gia tài lớn mới sử dụng hình thức này vì sẽ được lợi về thuế.

e) La copropriété classique



Il est à noter que la loi régissant la copropriété s'applique aussi bien aux logements, qu'aux bureaux ou commerces. Dans une opération complexe, il peut y avoir un ensemble d'immeubles constituant chacun une copropriété verticale, réunis au sein d'une copropriété horizontale, avec un ou plusieurs syndics.

La copropriété présente davantage de garanties pour assurer l'entretien et l'amélioration de l'immeuble que les régimes simples de l'indivision ou du lotissement. Le syndicat des copropriétaires dispose de prérogatives fortes pour obliger les copropriétaires défaillants à payer leurs charges. Il peut même saisir et faire vendre le lot défaillant. En outre, le syndicat est un créancier privilégié. Cela signifie que si le copropriétaire défaillant a plusieurs créanciers, la copropriété passe en priorité pour recouvrer sa créance.

Créé en 1965, le régime légal de la copropriété est celui qui est le plus répandu aujourd'hui en France pour organiser la vie des immeubles collectifs. Ce régime offre un système juridique complet, vivant, sans cesse amélioré par les lois et la jurisprudence, géré par des experts qui en ont fait leur métier. Huit millions de logements en France relèvent de ce régime, c'est-à-dire environ les deux tiers des immeubles collectifs. Les autres sont essentiellement soit des immeubles qui appartiennent à un seul propriétaire privé, soit des logements sociaux.

f) La résidence services

La résidence services est une copropriété classique dans laquelle les parties collectives sont plus développées et proposent des services marchands. Les parties collectives des copropriétés classiques se limitent en général pour l'essentiel aux couloirs, hall d'entrée, ascenseur et espaces verts communs. Dans une résidence services, il est fréquent de trouver également des locaux communs, salle de restauration, laverie. Ce type de produit immobilier s'adresse en particulier aux résidences de chambres d'étudiants. Du point de vue fonctionnel, c'est un produit intermédiaire entre la copropriété classique et l'hôtellerie. Toutefois, juridiquement, il s'agit bien d'une copropriété.

g) La société immobilière

La forme sociétair de construction et de gestion d'immeubles collectifs existe en occident depuis le 19ème siècle. Elle est très répandue dans les pays

d'Europe du Nord, alors qu'en France c'est le régime légal de la copropriété qui prévaut. Dans une copropriété, le syndicat des copropriétaires ne forme pas une société. Il n'y a pas d'objet social. Alors que dans une société, des personnes peuvent s'associer ensemble pour créer une personne morale, dont l'objet social sera d'acheter un terrain et de créer et gérer un ensemble de logements. Les associés ne sont pas propriétaires de l'immeuble. C'est la société qui est propriétaire. Les associés possèdent seulement une quote-part des parts sociales de la société, auxquelles sont attachés des droits de jouissance privatifs sur tel ou tel appartement.

En France, la construction d'un immeuble en copropriété commence de cette façon avec la création d'une SCI qui est propriétaire du terrain au départ. Mais une fois l'immeuble construit, la SCI transfère sa propriété aux co-proprétaires et elle se dissout.

Mais il est possible également, bien que cela soit peu répandu, de continuer à gérer un immeuble de façon sociétaire. Dans ce cas, lorsqu'il y a revente d'un lot, il ne s'agit pas d'une vente immobilière mais d'une cession de parts sociales, ce qui présente l'intérêt d'une moindre taxation.

La principale différence est que l'achat d'un droit de jouissance d'un bien sous forme de parts sociales et la gestion de ce bien sont réglés par les statuts de la société, décidés librement par les associés. Tandis que le système de la copropriété est prévu par la loi dans les moindres détails. L'immeuble en société n'est pas géré par un syndicat de copropriétaires aidé d'un syndic, mais par les organes d'une société que sont son assemblée générale et son conseil d'administration.

Dans les pays anglo-saxons, ce système est davantage répandu. Il correspond mieux aux cultures communautaristes. Il est notamment utilisé pour associer des personnes faisant partie d'une même communauté ethnique ou religieuse. La particularité de ce système réside dans le fait que l'entrée dans la société peut être soumise à l'accord de l'ensemble des actionnaires déjà présents, alors que les règles de cooptation des nouveaux arrivants sont illégales dans le statut de la copropriété.

En France le système sociétaire est peu utilisé pour la construction de logements, car le système légal de la copropriété offre déjà un cadre prédéfini spécialement adapté pour la gestion immobilière.

En pratique, les formes sociétaires se rencontrent toutefois, surtout en matière de succession. Lorsqu'un père décède et laisse à ses enfants un important patrimoine immobilier, ceux-ci ont le choix entre partager ce patrimoine ou bien le laisser groupé au sein d'une société. Dans ce cas, les enfants héritent de parts de société au lieu d'hériter de biens immobiliers. Cela permet plus de souplesse dans la gestion de patrimoine. Seulement le montage juridique est plus complexe qu'un simple partage. Seules les grandes fortunes recourent à ce type d'organisation, qui peut présenter alors des avantages fiscaux.

h) Đa sở hữu

Đa sở hữu hoặc sở hữu trong một khoảng thời gian nhất định là trường hợp đặc biệt của hình thức sở hữu theo mô hình công ty như trình bày ở trên, tức là có nhiều người cùng sở hữu một số tài sản trong công ty. Khi đó, người mua cổ phần của công ty sẽ được quyền sử dụng riêng một lô hoặc một căn hộ trong một khoảng thời gian nhất định trong năm được quy định rõ trong hợp đồng. Đây không phải là sở hữu bất động sản mà là sở hữu cổ phần của công ty.

Trong thực tế, hình thức mua này được thực hiện đối với những tài sản mà người ta không cần sử dụng suốt năm. Đó có thể là căn nhà nghỉ dưỡng ven biển hoặc ở miền núi hoặc là một chiếc du thuyền.

Kiểu hợp đồng này áp đặt nhiều ràng buộc và có chi phí quản lý cao nên đã xảy ra nhiều tranh chấp. Hiện nay, các nhà lập pháp đã ban hành khuôn khổ cho việc mua bán theo hình thức này, Luật số 86-18 ngày 6 tháng giêng năm 1986 điều chỉnh hoạt động của các công ty phân phối bất động sản trong hình thức đa sở hữu.

2. Thời gian sở hữu bất động sản

a) Sở hữu truyền thống

Sở hữu truyền thống có nguồn gốc từ luật thời La Mã. Đó là sở hữu toàn diện và sở hữu vĩnh viễn. Sở hữu toàn diện bao gồm quyền sử dụng (usus), quyền thu tiền hoa lợi (fructus), và quyền bán (abusus). Sở hữu vĩnh viễn là sở hữu không có giới hạn về thời gian và được chuyển cho những người thừa kế.

Tuy nhiên, luật cũng cho phép chính quyền thực hiện trưng mua tài sản để phục vụ cho lợi ích công với điều kiện việc trưng mua này được quy định chặt chẽ và dưới sự giám sát của một tòa án độc lập và phải bồi thường thỏa đáng và nhanh chóng.

Luật cũng quy định các giới hạn của quyền sử dụng, đặc biệt đối với các công trình xây dựng mới vì các công trình này phải tuân thủ các quy định về quy hoạch đô thị.

b) Quyền thu hoa lợi

Quyền thu hoa lợi là một phần của quyền sở hữu. Theo đó, người có quyền này được thu hoa lợi từ tài sản cho đến cuối đời mình, nhưng không có quyền bán tài sản. Ví dụ thường gặp nhất cho trường hợp này là người góa vợ (chồng). Khi người vợ hoặc người chồng mất đi, người còn sống được hưởng quyền thu hoa lợi của tài sản chung cho đến chết, dẫu rằng những người con đã là người thừa kế.

c) Công ty đầu tư bất động sản

Thông thường, thời gian sở hữu bất động sản của các công ty đầu tư được giới hạn trong vòng 99 năm. Nhưng khoảng thời gian này có thể được dự kiến ngắn hơn tùy theo điều lệ của doanh nghiệp.

d) Hợp đồng cho thuê dài hạn

Hợp đồng cho thuê dài hạn có thể được xem như sở hữu bất động sản có thời hạn, có thể lên đến 99 năm. Vì gần giống như quyền sở hữu, nên hợp đồng cho thuê dài hạn phải được công chứng viên xác nhận và có giá trị như quyền sở hữu. Người thuê theo hợp đồng cho thuê dài hạn có tất cả những đặc quyền của một chủ sở hữu trong suốt thời gian hợp đồng. Họ có thể xây cất, cho thuê hoặc bán lại quyền này. Nhưng khi hết hợp đồng, người này phải trả lại đất và các công trình xây cất cho chủ sở hữu mà không được tính tiền bồi thường.

Trên thực tế, nếu hợp đồng trên được thực hiện đối với nhà ở, thì việc yêu cầu người thuê trả lại tài sản là điều khá khó. Vì thế, người cho thuê thường tiếp tục gia hạn hợp đồng.

Ở Trung Quốc, trên lý thuyết, đất đai thuộc sở hữu của nhà nước. Do đó, tất cả các tòa nhà đều được xây dựng dưới dạng các hợp đồng cho thuê dài hạn, 50 năm cho các hoạt động kinh tế và 70 năm cho nhà ở. Nhưng Trung Quốc là một đất nước mới phát triển, nên không ai biết chính quyền sẽ có thể quản lý tòa nhà này như thế nào khi các hợp đồng này hết hạn.

h) La multipropriété

La multipropriété ou propriété à temps partagé est un cas particulier de forme sociétaire, dans laquelle plusieurs associés partagent le droit de jouissance privatif de certains lots. Dans ce cas, l'achat de parts de société confère un droit d'usage d'un bien ou d'un local à l'acquéreur seulement à certains moments de l'année, fixés dans le contrat. Il ne s'agit pas de propriété immobilière mais de propriété de parts sociales.

En pratique ce type d'achat est réservé aux biens que l'on n'a pas besoin d'utiliser toute l'année. Ce peut être le cas de résidences de vacances à la mer ou à la montagne, ou de l'achat d'un bateau de plaisance.

Ce type de contrat impose beaucoup de contraintes et présente des coûts de gestion élevés, ce qui a donné lieu à de nombreux conflits. Maintenant, le législateur a encadré ce type de vente. Il s'agit de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

2. La durée de la possession immobilière

a) La propriété classique

La propriété classique issue du droit romain est une propriété totale et définitive. Elle est totale dans la mesure où elle réunit le droit d'usage (usus), le droit de percevoir de loyers (fructus), et le droit de vendre (abusus). Elle est définitive dans la mesure où elle n'a pas de limite dans le temps et se transmet aux héritiers. La loi prévoit cependant des possibilités d'expropriation pour cause d'utilité publique, dans la mesure où elles sont strictement encadrées, conduites sous la surveillance d'un tribunal indépendant et donnent lieu à une juste et rapide indemnité.

La loi prévoit aussi des limites au droit d'usage, notamment parce que les constructions nouvelles sont tenues de respecter les règles d'urbanisme.

b) L'usufruit

L'usufruit est un démembrement du droit de propriété, dans lequel l'usufruitier possède, en général jusqu'à son décès, le droit d'usage et le droit de percevoir des loyers, mais pas le droit de vendre. C'est le cas général que l'on rencontre dans le cas d'un conjoint survivant. Lorsqu'un membre d'un couple, mari ou femme, décède, le survivant garde l'usufruit des biens communs du ménage jusqu'à sa mort, alors même que les enfants sont déjà les héritiers.

c) La société immobilière

Les formes sociétaires ont une durée de vie limitée, fixée en général à 99 ans. Mais une durée plus courte peut être prévue dans les statuts.

d) Le bail emphytéotique

Le bail emphytéotique peut être considéré soit comme une propriété à durée limitée, soit comme un bail de très longue durée. Celle-ci peut aller jusqu'à 99 ans.

Compte tenu de sa proximité avec le droit de propriété, le bail emphytéotique doit être enregistré par acte notarié, comme un vrai droit de propriété. Le titulaire d'un bail emphytéotique dispose de toutes les prérogatives d'un propriétaire pendant la durée du bail. Il peut construire, louer, revendre son droit. Mais à l'issue du bail, il doit rendre le terrain et les constructions au propriétaire d'origine, sans indemnité.

Dans la pratique, il est délicat d'exiger ce retour brutal, surtout lorsqu'il s'agit de logements. Pour cette raison, les baux emphytéotiques de logements sont souvent reconduits par les bailleurs.

En Chine, pays communiste, le sol appartient en théorie à l'Etat. De sorte que tous les immeubles sont construits sous forme de baux emphytéotiques, en général d'une durée de 50 ans pour l'activité économique et 70 ans pour le logement. Mais le développement de la Chine étant récent, personne ne sait vraiment comment l'Etat pourra gérer massivement la fin de ces baux quand ils seront échus.

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ DÀI HẠN

Hợp đồng cho thuê dài hạn là *hợp đồng cho thuê* với thời gian dài (từ 18 đến 99 năm theo luật ở Pháp). Hợp đồng này không được mặc nhiên tái tục.

Hợp đồng cho thuê dài hạn trao cho người thuê toàn quyền đối với bất động sản mình thuê. Người thuê có cải thiện đất đai để bù vào tiền thuê nhà như trong « luật cho thuê dài hạn ». Gần giống như chủ sở hữu, người thuê cũng được hưởng tạm thời quyền sở hữu gần giống với quyền thu hoa lợi. Người cho thuê vẫn là chủ sở hữu trực tiếp tài sản đó.

Trước kia hợp đồng cho thuê dài hạn được sử dụng ở khu vực nông thôn nhằm phát huy giá trị và bảo dưỡng các khu đất lớn. Ngày nay, loại hợp đồng này được áp dụng cho mọi bất động sản (đất đai, căn hộ, tòa nhà dùng trong nông nghiệp, công nghiệp hay thương mại).

Hợp đồng cho thuê dài hạn: quyền và nghĩa vụ của người cho thuê

Người chủ sở hữu bất động sản cho thuê theo hợp đồng dài hạn có quyền và nghĩa vụ sau:

- Có thể hủy hợp đồng khi người thuê không giữ đúng cam kết (không trả tiền thuê trong hai năm liên tiếp, không thực hiện đúng hợp đồng, làm hư hỏng nặng tài sản của người cho thuê)
- Có thể bán quyền sở hữu tài sản đang cho thuê.
- Lấy lại toàn bộ tài sản khi kết thúc hợp đồng cho thuê.

Hợp đồng cho thuê dài hạn: quyền và nghĩa vụ của người thuê

Quyền và nghĩa vụ của người thuê trong hợp đồng cho thuê dài hạn là:

- Thực hiện việc sửa chữa, xây cất và phá dỡ đúng như trong hợp đồng
- Tự do cho thuê hay cho thuê lại
- Bán, chuyển nhượng, trao đổi hay cầm cố hợp đồng
- Đóng thuế và phí cho bất động sản mình thuê
- Không làm hư hại tài sản

Nguồn: www.partenaire-europeen.fr

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Le bail emphytéotique, aussi dit emphytéose, est *un bail de location* de très longue durée (entre 18 et 99 ans en droit français). Aucune tacite reconduction de ce type de contrat n'est possible.

Le bail emphytéotique confère au locataire (ou emphytéote) un droit réel sur le bien immobilier, charge à lui d'améliorer le fonds en contrepartie d'un loyer peu élevé, appelé « canon emphytéotique ». Devenant quasi-proprétaire du bien, l'emphytéote bénéficie temporairement de droits de propriété se rapprochant de l'usufruit. Quant au bailleur du bien loué, il en demeure le propriétaire direct.

Si le bail emphytéotique était à l'origine destiné à mettre en valeur et à entretenir de grands espaces ruraux, il s'applique aujourd'hui à toutes sortes de biens immobiliers (terrain, logement d'habitation, immeubles à usage agricole, industriel ou commercial).

Bail emphytéotique : droits et obligations du propriétaire

Le propriétaire d'un bien immobilier loué selon les termes d'un bail emphytéotique dispose des droits et obligations suivants :

- *Pouvoir de résilier le bail emphytéotique en cas de défaillances du locataire (défaut de paiement pendant deux années consécutives, inexécution des termes du contrat ou détériorations graves sur le bien)*
- *Possibilité de vendre ses droits de propriété liés au bail emphytéotique*
- *Recouvrement de la pleine propriété du bien au terme du contrat de location*

Bail emphytéotique : droits et obligations du locataire

Quant aux droits et obligations du locataire dans le cadre d'un bail emphytéotique, ils consistent notamment à :

- *Réaliser tous travaux d'amélioration, de construction et de démolition autorisés par le contrat de bail*
- *Louer ou sous-louer le bien librement*
- *Vendre, aliéner, échanger ou hypothéquer la jouissance du bail*
- *Pouvoir traiter des actes de servitude*
- *Payer toutes les contributions et charges grevant le bien*
- *Ne pas détériorer le bien*

Source : www.partenaire-europeen.fr

e) Các hợp đồng cho thuê truyền thống

Hợp đồng cho thuê truyền thống là hợp đồng về quyền sử dụng bất động sản và có thể được chấm dứt vào bất kỳ thời điểm nào tùy theo quyết định của người cho thuê hoặc người thuê. Vì thế, nó không được xem là một phần của quyền sở hữu.

Cần phân biệt hợp đồng dành cho hoạt động kinh tế (hợp đồng nông nghiệp hay hợp đồng thương mại) và với hợp đồng nhà ở. Các hợp đồng kinh tế chỉ có thể chấm dứt trước hạn theo yêu cầu của người cho thuê khi người đó bồi thường thỏa đáng cho người thuê, bởi vì hợp đồng này là một phần trong phương tiện sinh kế của người thuê và việc chấm dứt hợp đồng trước hạn có thể gây tác hại đến hoạt động kinh tế của người thuê. Ngược lại, hợp đồng nhà ở không thuộc phương tiện sinh kế của người thuê và do đó có thể bị hủy mà không phải được bồi thường.

Nhận xét và trao đổi ý kiến

Sau khi đi thăm các chung cư tại TPHCM, ông Castel nhận thấy các nhà đầu tư ở Việt Nam làm cùng một lúc quá nhiều nghề: vừa là nhà đầu tư, vừa là người kinh doanh bất động sản, vừa là người quản lý chung cư, vừa là chủ sở hữu một phần của chung cư...

Ở Pháp, trước kia cũng có tình trạng này, nhưng sau đó do tính chất cạnh tranh và do phải xác định rõ ràng trách nhiệm của từng bên nên dần dần đã hình thành từng nghề riêng biệt và có tính chuyên môn hóa cao.

3. Các chủ thể có liên quan đến xây dựng và quản lý chung cư

a) Công ty đầu tư phát triển hạ tầng

Công việc của công ty đầu tư phát triển hạ tầng được triển khai trước các hoạt động xây dựng. Công ty này mua đất chưa có cơ sở hạ tầng, sau đó tiến hành làm đường và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, rồi phân lô và bán đất đã có hạ tầng. Khu phân lô là một hình thức pháp lý đặc biệt của việc đầu tư phát triển hạ tầng.

Một khu đất nông nghiệp không thể trở thành đất xây dựng đô thị nếu không có cơ sở hạ tầng. Đầu tiên, người chủ sở hữu đất nông nghiệp làm giấy cam kết bán đất cho công ty đầu tư phát triển hạ tầng. Sau đó, công ty này sẽ nộp hồ sơ xin giấy phép quy hoạch. Chính quyền sẽ cung cấp cho công ty bộ điều kiện sách cần phải tuân thủ khi quy hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng tại khu đất.

Nếu chính quyền yêu cầu đầu tư nhiều cho cơ sở hạ tầng tại khu đất đó, thì dự án có nguy cơ bị lỗ. Khi đó, chính quyền có thể tham gia vào dự án và hỗ trợ cho Công ty đầu tư cơ sở hạ tầng.

Một số đơn vị chuyên về lĩnh vực này. Họ mua đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và bán lại đất có sẵn hạ tầng. Trên thực tế, nghề đầu tư cơ sở hạ tầng và nghề phát triển công trình xây dựng trên đất là hai nghề riêng biệt vì thời gian thực hiện và rủi ro của hai nghề này là khác nhau. Các dự án về đất đai và cơ sở hạ tầng thường

cần nhiều thời gian hơn và chu kỳ của thị trường này cũng dài hơn chu kỳ của thị trường tài sản trên đất. Các nhà đầu tư không trộn lẫn hai hoạt động này.

b) Công ty đầu tư-xây dựng-bán

Khi một chủ sở hữu, có thể là công ty phát triển hạ tầng, muốn bán một khu đất, người đó làm giấy cam kết bán với người mua, gọi là nhà đầu tư. Đối với dự án chung cư lớn, thông thường nhà đầu tư này thành lập một Công ty đầu tư bất động sản (SCI) chuyên biệt cho mỗi chung cư và có sự tham gia của các nhà đầu tư vốn (ngân hàng).

Sau khi có giấy phép xây dựng, công ty đầu tư sẽ trả tiền mua đất cho chủ sở hữu. Sau đó công ty này sẽ mời một đơn vị quản lý dự án xây dựng và một công ty thương mại để bán căn hộ dự kiến trong dự án.

Công ty đầu tư chỉ tồn tại trong một thời gian ngắn (trung bình là 2 năm). Mục tiêu của công ty này là bán toàn bộ chung cư đã xây dựng xong để chung cư có quy chế đồng sở hữu. Sau khi bán hết các lô trong chung cư, công ty đầu tư sẽ giải thể và công tác quản lý chung cư sẽ được giao lại cho hội đồng nhà chung cư và người quản lý.

Phần vốn góp của các nhà đầu tư cho phép họ vay thêm số tiền cần thiết cho việc xây dựng chung cư và cũng chính là rủi ro mà nhà đầu tư chấp nhận bị mất để đảm bảo trả vốn vay cho ngân hàng. Trên thực tế các nhà đầu tư góp từ 10 đến 20% trong tổng số vốn cần thiết cho dự án. Phần còn lại là khoản vay ngân hàng. Ví dụ, ví dụ nếu một nhà đầu tư góp 15% số vốn và nhắm đến 10% lợi nhuận, thì nhà đầu tư đó sẵn sàng chấp nhận rủi ro giảm giá đến 25%. Điều đó khuyến khích ngân hàng cho nhà đầu tư vay vốn vì người chịu rủi ro trước tiên là nhà đầu tư. Ngân hàng có thể vừa là nhà đầu tư vừa là người cho vay vốn. Nhưng điều này phải do hai đơn vị khác nhau của Ngân hàng đó thực hiện để tránh chồng chéo, lẫn lộn giữa hai chức năng. Bản chất của nghề đầu tư là chấp nhận rủi ro, chứ ngân hàng thì không. Tiền lãi là nguồn thu nhập của người cho vay. Họ không chịu rủi ro về vốn. Ở phương Tây, nghề đầu tư và nghề cho vay vốn là hai nghề khác nhau và được phân biệt một cách rõ ràng.

Trên lý thuyết, một công ty đầu tư-xây dựng-bán có thể được hình thành để thực hiện nhiều dự án liên tiếp nhau. Nhưng các ngân hàng không thích cách làm này vì có nguy cơ công ty sẽ san sẻ tài chính giữa các dự án và không thấy rõ lợi nhuận thật sự của mỗi dự án. Vì thế, thông thường một công ty đầu tư-xây dựng- bán được thành lập riêng cho mỗi dự án phát triển chung cư. Công ty sẽ tổng kết tài chính và chấm dứt hoạt động khi dự án kết thúc.

e) Les baux classiques

Les baux classiques sont des droits d'occupation qui peuvent être interrompus à tout moment à l'initiative du bailleur ou du locataire. Ce n'est même pas un démembrement du droit de propriété compte tenu de son caractère précaire.

On distingue les baux liés à une activité économique (bail agricole ou bail commercial) des baux d'habitation. Les premiers ne peuvent être interrompus par le bailleur qu'en contrepartie d'une importante indemnité, car ils font partie intégrante du moyen de subsistance du locataire et leur révocation peut porter atteinte son activité. Les baux d'habitation, quant à eux, ne sont pas un moyen de subsistance pour le locataire et peuvent donc être résiliés sans indemnité.

Remarques et échanges

M. Castel constate, suite à la visite de différentes copropriétés à Ho Chi Minh-Ville, que le promoteur exerce plusieurs métiers et exerce plusieurs rôles en étant à la fois investisseur, promoteur, syndic, copropriétaire...

En France, il existait une certaine confusion autrefois, mais la concurrence et l'amélioration des performances et la clarification des responsabilités a conduit à distinguer les compétences et à constituer différents corps de métiers bien séparés.

3. Les acteurs impliqués dans la construction et la gestion d'une copropriété

a) L'aménageur

Le métier d'aménageur se situe à l'amont des opérations de construction. Il consiste à acheter des terrains non viabilisés et à y installer les routes et les réseaux et à revendre les terrains redécoupés et viabilisés. Le lotissement par exemple est une forme juridique particulière d'aménagement foncier.

Lorsque l'on achète un terrain agricole, il ne peut pas devenir urbanisable sans aménagement préalable le plus souvent. Dans un premier temps, l'agriculteur passe une promesse de vente avec l'aménageur qui dépose un permis d'aménagement. La collectivité lui transmet alors un cahier des charges à respecter pour aménager et équiper la zone.

En ville, il y a davantage de travaux à faire. Il se peut que l'opération d'aménagement soit déficitaire. Dans ce cas, l'aménagement peut se faire sous maîtrise d'ouvrage publique et la collectivité apporte une subvention pour combler le déficit.

Certains investisseurs, comme les lotisseurs, sont spécialisés dans l'aménagement de terrains en vue de les viabiliser et les rendre constructibles. En pratique, on sépare le métier d'aménageur du métier de constructeur. Ces deux professions ne travaillent pas avec les mêmes délais et ne gèrent pas les mêmes risques. Les opérations foncières sont plus lentes à

mettre en place et le marché foncier est moins cyclique que le marché immobilier. Les investisseurs ne mélangent pas les deux types d'opérations.

b) La SCI de construction-vente

Quand un propriétaire, qui peut être un aménageur, dispose d'un terrain équipé et constructible qu'il souhaite vendre, il passe une promesse de vente (projet de vente de son terrain) avec un éventuel acheteur, un investisseur. Pour les grands immeubles, cet investisseur est généralement constitué sous forme de Société Civile Immobilière (SCI), créée spécifiquement pour chaque immeuble et réunissant un tour de table d'apporteurs de fonds (banquiers).

Une fois que cette société d'investissement a obtenu le permis de construire, elle paie le terrain au propriétaire puis fait appel à un promoteur pour diriger la construction et à une société de commercialisation pour vendre les appartements ou lots.

La société d'investissement n'existe que pour une durée limitée (en moyenne deux ans). Elle a pour vocation la revente du bien pour en faire une copropriété. Dès lors que les lots sont vendus, la SCI se dissout pour laisser la place au syndicat des copropriétaires et au syndic.

L'apport de base des investisseurs leur permet d'emprunter le reste de la somme nécessaire à la construction de l'immeuble. Ces fonds représentent aussi le montant du risque que les investisseurs acceptent de prendre, pour garantir qu'ils peuvent rembourser l'emprunt. En pratique les investisseurs apportent entre 10 et 20 % des fonds nécessaires à la construction. Le reste est constitué d'emprunts bancaires. Ainsi, par exemple, si un constructeur apporte 15% de fonds propres et vise un bénéfice de 10%, cela signifie qu'il est prêt à supporter le risque d'une variation des prix à la baisse de 25%. Cela encourage la banque à lui prêter les fonds restants nécessaires à l'opération, puisque c'est d'abord l'investisseur qui s'expose en première ligne face au risque. Il peut arriver qu'une banque soit à la fois investisseur et prêteur, mais il doit s'agir de deux filiales séparées pour qu'il n'y ait pas confusion des rôles. Le métier de l'investisseur est de prendre un risque, celui du prêteur de ne pas en prendre. Le prêteur se rémunère seulement sur le taux d'intérêt de l'emprunt. Ce n'est pas un capital-risqueur. En Occident, ces deux fonctions sont clairement séparées.

En théorie, une SCI pourrait être constituée pour réaliser plusieurs opérations successives. Mais les banques n'aiment pas cette situation, car elles risqueraient de faire glisser de la trésorerie d'une opération vers l'autre et de masquer la rentabilité réelle de chaque opération. Pour cette raison, il est d'usage de créer une SCI d'investissement pour chaque immeuble, de tirer le bilan et de la clôturer en fin d'opération.

c) Công ty quản lý dự án và xúc tiến thương mại

Công ty quản lý dự án và xúc tiến thương mại được SCI ủy quyền để thực hiện công trình xây dựng. Công ty này quản lý dự án thay cho chủ đầu tư, quản lý doanh thu từ việc bán căn hộ, hoàn vốn vay ngân hàng và thanh toán tiền cho đơn vị thi công. Chuyên môn chính của công ty này là về kỹ thuật (theo dõi và kiểm tra hoạt động của các đơn vị liên quan trong dự án: kiến trúc sư, công ty tư vấn - nghiên cứu, nhà thầu thi công), pháp lý (các hợp đồng mua bán), tài chính (quản lý tài chính). Công ty này quản lý thu, chi của dự án một cách tối ưu để đảm bảo thất thoát ít nhất và bán được các căn hộ nhanh nhất và nhắm mức lợi nhuận khoảng 9% trên tổng doanh thu cho chủ đầu tư. Đổi lại, chủ đầu tư phải trả thù lao cho công ty quản lý dự án và xúc tiến thương mại với mức thù lao này chiếm khoảng 5% tổng vốn đầu tư cho dự án.

Nếu dự án nhỏ, thì công ty quản lý và xúc tiến thương mại sẽ sử dụng nhân viên kinh doanh của mình hoặc công ty con chuyên về kinh doanh để bán số căn hộ của dự án. Đối với các dự án lớn, công ty quản lý và xúc tiến thương mại sẽ thuê một công ty chuyên về kinh doanh để bán căn hộ của dự án trên phạm vi cả nước, thậm chí ở nước ngoài. Chi phí bán căn hộ thay đổi một cách đáng kể tùy theo quy mô của việc huy động lực lượng bán hàng. Chi phí này có thể chiếm từ 6% đến hơn 15% số doanh thu của dự án.

Thông thường, công ty quản lý dự án và xúc tiến thương mại cũng là một cổ đông trong công ty đầu tư-xây dựng-bán SCI, tức là công ty này cũng bỏ vốn đầu tư vào dự án. Như vậy, công ty quản lý dự án có hai nguồn thu: một là, từ hoạt động quản lý dự án theo ủy quyền của SCI và hai là từ lợi nhuận của dự án. Hai hoạt động này được thực hiện trong hai khuôn khổ pháp lý tách biệt nhau để không có sự nhầm lẫn: một là, với tư cách là đơn vị được ủy quyền quản lý dự án và xúc tiến thương mại và hai là với tư cách là chủ đầu tư. Cũng có trường hợp công ty quản lý dự án và xúc tiến thương mại không tham gia làm cổ đông trong công ty đầu tư, mà chỉ quản lý dự án theo ủy quyền của chủ đầu tư.

d) Công ty quản lý chung cư

Ngay khi có người vào ở trong chung cư, thì công ty quản lý và xúc tiến thương mại mời một công ty quản lý chung cư đến để thực hiện việc quản lý và bảo dưỡng phần chung của chung cư. Như vậy, lúc đầu, công ty quản lý và xúc tiến thương mại là người chọn đơn vị quản lý chung cư. Sau đó, khi các lô chung cư đã được bán hết, các chủ sở hữu thành lập hội đồng nhà chung cư và tổ chức đại hội nhà chung cư, bầu ra người quản lý chung cư. Trong thực tế, hội đồng nhà chung cư thường tiếp tục giữ đơn vị quản lý mà công ty đã chọn, nhưng họ cũng có quyền tự do thay đổi. Ngay khi đại hội nhà chung cư đầu tiên được tổ chức, SCI và công ty quản lý dự án chuyển giao toàn bộ chung cư cho hội đồng nhà chung cư và rút lui vĩnh viễn. Từ đó, họ không còn can thiệp trong việc quản lý chung cư nữa. Họ chỉ

còn liên quan đến chung cư trong công tác bảo hành cho công trình.

Diện tích dành cho thương mại trong tòa nhà cũng được bán đi. Người mua diện tích này cũng là một chủ đồng sở hữu trong chung cư như những người khác và cũng là thành viên trong hội đồng nhà chung cư. Mức phí quản lý chung cư mà chủ sở hữu phần diện tích thương mại phải đóng được xác định dựa trên các tiêu chí khách quan, chứ không thuần túy dựa trên công năng. Mục đích của công ty đầu tư là bán nhanh nhất có thể các lô chung cư để giảm tối thiểu gánh nặng chi phí tài chính và để thu lại nhanh nhất vốn chủ sở hữu nhằm đầu tư vào các dự án xây dựng kế tiếp.

Đó là điểm khác biệt chính so với ở Việt Nam. Vai trò của các bên liên quan trong dự án không được phân định rõ. Chủ đầu tư giữ lại phần diện tích dành cho thương mại và độc quyền cung cấp dịch vụ cho cư dân và do đó có xu hướng nâng giá các dịch vụ này.

Hệ thống ở Pháp phân chia rạch ròi vai trò của các bên có liên quan, từ đó giúp phân chia trách nhiệm và xác định rõ bằng tổng kết tài chính của ba đơn vị có liên quan trong việc xây dựng và quản lý chung cư: công ty đầu tư xây dựng (chủ đầu tư), công ty quản lý dự án - xúc tiến thương mại và công ty quản lý chung cư. Hội đồng chung cư có toàn quyền thay đổi đơn vị cung cấp dịch vụ cho cư dân của chung cư và cho các đơn vị này cạnh tranh với nhau để cung cấp dịch vụ.

e) Người quản lý tài sản

Ở đô thị, có từ 1/3 đến 1/2 số căn hộ không phải là sở hữu của những người đến ở, mà là sở hữu của các nhà đầu tư dùng để cho thuê. Các quy định về miễn, giảm thuế nhằm hỗ trợ hoạt động kinh tế bất động sản và làm tăng thêm việc hình thành các chung cư đã thúc đẩy phần lớn các chủ sở hữu đầu tư mua căn hộ. Các chủ sở hữu này đầu tư vì lợi ích kinh tế và không muốn gặp rắc rối về các mặt hành chính và kế toán trong quản lý tiền thuê nhà. Vì thế, công ty quản lý dự án và xúc tiến thương mại cũng giới thiệu cho các chủ sở hữu đầu tư một đơn vị chuyên về quản lý tài sản và tiền thuê nhà để quản lý thu chi thay cho chủ sở hữu đầu tư. Với phương thức này, người quản lý tài sản và người quản lý chung cư làm việc chung với nhau. Điều này giúp cho việc quản lý kế toán và thuế của các chủ sở hữu đầu tư trở nên dễ dàng hơn. Thông thường, đơn vị quản lý chung cư và đơn vị quản lý tài sản cho chủ sở hữu đầu tư thuộc cùng một công ty. Khi đó, hợp đồng và trách nhiệm của mỗi đơn vị cần được phân biệt một cách rõ ràng.

Trong một dự án lớn, cần phân biệt rõ năm chủ thể có liên quan:

- công ty đầu tư - phát triển cơ sở hạ tầng: xây dựng cơ sở hạ tầng trước khi xây dựng công trình kiến trúc.
- công ty đầu tư - xây dựng - bán: mua đất đã có hạ tầng và đầu tư xây dựng tòa nhà (chủ đầu tư).
- công ty quản lý dự án và xúc tiến thương mại: thay mặt chủ đầu tư quản lý dự án đầu tư xây dựng.

c) La société de promotion

Une société de promotion immobilière est mandatée par la SCI pour conduire la réalisation de l'opération. Le promoteur dirige l'opération de construction pour le compte des investisseurs. Il est un gestionnaire financier qui fait rentrer l'argent des futurs copropriétaires grâce à la vente des appartements, permettant de rembourser les banques et de payer les travaux de construction engagés. Son métier relève de l'ingénierie technique (contrôle des prestataires : architecte, bureaux d'études, entreprises), juridique (contrats de vente), financière (gestion de la trésorerie). Il optimise les entrées et les sorties d'argent pour qu'il y ait le moins de déperdition afin que l'opération soit achevée et vendue le plus vite possible. Le promoteur vise une marge nette de l'ordre de 9% par rapport au chiffre d'affaires. En outre, pour l'activité de coordination et de suivi de chantier, il facture une prestation d'ingénierie à la SCI, dont le montant s'élève environ à 5% du coût de revient total de l'opération.

Le promoteur engage aussi une société commerciale pour vendre les appartements ou lots. En pratique, si c'est une petite opération, il peut faire appel à ses propres vendeurs. Il peut aussi avoir une société commerciale qui est une filiale de la société de promotion. Pour les grandes opérations, il fait appel à une société commerciale spéciale qui dispose d'une force commerciale nationale, voire internationale. Les frais commerciaux varient considérablement selon l'envergure de la force commerciale mobilisée. Cela va de 6% à plus de 15% du chiffre d'affaires de l'opération. Très souvent le promoteur fait aussi partie des investisseurs de départ, au sein de la SCI. Il met aussi des fonds propres dans l'opération. De cette façon, il peut gagner sur les deux tableaux, d'une part en étant rémunéré pour son mandat de promoteur, d'autre part en faisant fructifier ses fonds propres. En pratique, il le fait dans deux cadres juridiques séparés, pour ne pas mélanger les rôles. La société commerciale de promotion s'occupe du mandat pour réaliser la construction, tandis que le promoteur en tant que personne physique ou sous forme de société civile agit parallèlement comme investisseur. Il est aussi possible que le promoteur ne fasse pas partie des investisseurs de départ et n'intervienne qu'en tant que mandataire.

d) Le syndic

Le promoteur, dès qu'arrivent les premiers habitants, fait appel à un syndic qui est une société de gestion pour s'occuper de l'entretien des parties communes. Au départ, c'est donc le promoteur qui choisit le syndic. Puis, lorsque tous les lots sont vendus, les copropriétaires forment le syndicat des copropriétaires et se réunissent en assemblée générale pour élire eux-mêmes le syndic. En pratique, ils reconduisent souvent dans ses fonctions le syndic choisi initialement par le promoteur, mais ils sont libres de changer. Dès que la première assemblée générale a eu lieu, la SCI ainsi que le promoteur se retirent définitivement. Ils n'interviennent plus jamais dans la gestion de la copropriété, mais restent tenus des garanties concernant les vices éventuels de la construction.

Les locaux commerciaux sont traités comme les logements ; ils font partie des parties privatives à vendre. Le commerçant est un copropriétaire comme les autres, présent dans le syndicat des copropriétaires. Ses charges sont définies en fonction des critères objectifs liés à son lot, et non pas en fonction du caractère plus ou moins lucratif de son activité commerciale. Le but du promoteur est de vendre le plus vite possible l'ensemble des lots de l'opération immobilière afin de réduire au maximum le poids des frais financiers liés aux emprunts et afin de retirer le plus rapidement possible ses fonds propres pour pouvoir les investir dans l'opération suivante.

C'est une différence essentielle avec le Vietnam où les rôles sont confondus. Le promoteur garde les locaux commerciaux et l'exclusivité de la fourniture de services auprès des copropriétaires auprès desquels il peut avoir tendance à pratiquer des tarifs abusifs compte tenu de sa position dominante.

Le système français est cloisonné. Il permet de mieux séparer les responsabilités et d'obtenir des bilans financiers plus clairs puisque trois sociétés différentes interviennent avec des logiques différentes : la SCI d'investissement, le promoteur, le syndic. Le syndicat des copropriétaires a pleinement le pouvoir de changer de prestataires de services et de les mettre en concurrence.

e) L'administrateur de biens

Dans les zones urbaines, entre un tiers et la moitié des appartements ne sont pas achetés par des propriétaires occupants, mais par des propriétaires investisseurs qui acquièrent les biens en vue de les louer. La plupart de ces propriétaires investisseurs agissent sous la motivation de lois de défiscalisation, mises en place pour soutenir l'activité économique immobilière et augmenter la production de logements. Ces propriétaires agissent par intérêt économique et ne souhaitent pas en général s'encombrer avec les aspects administratifs et comptables de la gestion des loyers. De même que le promoteur met en place le premier syndic, il propose les services d'une société d'administrateurs de biens qui s'occupera de la gestion des loyers pour le compte des propriétaires investisseurs. De cette façon l'administrateur de biens et le syndic travaillent ensemble, ce qui facilite la gestion comptable et fiscale pour les propriétaires investisseurs. Il est fréquent que les deux sociétés appartiennent au même groupe. Mais même dans ce cas, il importe que les contrats et les responsabilités soient clairement définis et séparés.

Ainsi dans une opération complète, il est nécessaire de distinguer cinq types d'acteurs :

- l'aménageur, qui réalise la viabilisation du terrain, avant la construction.
- la SCI d'investissement qui achète le terrain viabilisé et commande la construction.
- la société de promotion, qui réalise la construction pour le compte des investisseurs.
- le syndic qui assure la gestion de l'immeuble,

- công ty quản lý chung cư: thay mặt Hội đồng nhà chung cư ký hợp đồng với các đơn vị cung ứng dịch vụ bảo dưỡng, vệ sinh, bảo vệ chung cư.
- công ty quản lý tài sản: thay mặt các chủ sở hữu cho thuê nhà quản lý tiền thuê.

Trên lý thuyết, năm công ty trên có thể nhập lại làm một. Nhưng khi đó mỗi mảng hoạt động cần phải được tách riêng với hình thức pháp lý khác nhau và chế độ kế toán riêng. Cần phân chia các ngành nghề, chế độ kế toán và trách nhiệm của đơn vị. Điều này giúp tăng tính minh bạch, cạnh tranh giữa các đơn vị cung cấp dịch vụ và hướng đến nâng cao chất lượng quy hoạch, xây dựng và dịch vụ.

Nhận xét và trao đổi ý kiến

Hỏi : Ở Việt Nam, quy chế về đất đai khác với các nước phương Tây bởi vì đất không phải là tài sản của tư nhân. Tình hình chung cư hiện nay của Việt Nam giống với tình hình chung cư Pháp trong thời kỳ nào? Nền kinh tế thị trường hiện nay ở Việt Nam có những thuận lợi và bất lợi nào?

Ông Castel : Về chung cư, mô hình ở Châu Á tương đương với mô hình lai tạp giữa đồng sở hữu truyền thống và chung cư-dịch vụ ở Pháp. Điều này là do chung cư xây dựng mới thường là chung cư lớn và bao gồm các dịch vụ về bảo vệ và bảo dưỡng. Hơn nữa, là do chi phí cho nhân công thấp và do đó chi phí cho các dịch vụ này cũng không cao. Mô hình chung cư này không phổ biến nhiều ở Pháp đối với nhà ở chính vì chi phí quản lý cao.

Về đất đai, nếu nhà nước có thể thu hồi được đất, giống như ở Trung Quốc thì, việc sử dụng đất có thể được xem như theo hợp đồng dài hạn. Nhưng ở Việt Nam, việc nhà nước sở hữu đất đai chỉ là trên lý thuyết. Thật vậy, các chủ sở hữu quyền sử dụng đất được tự do chuyển nhượng quyền này và nếu nhà nước muốn lấy lại quyền sử dụng đất thì phải ra quyết định thu hồi đất. Việc chính quyền là chủ sở hữu đất không làm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Trong thực tế, ở Việt Nam đất đai là một tài sản có tính đầu cơ rất cao. Ngược lại, hệ thống ở các nước tư bản phương Tây mang tính chống đầu cơ cao hơn hệ thống ở Việt Nam. Ở Pháp, nếu một người mua một căn hộ và bán nó lại trong vòng một năm sau đó với mục đích đầu cơ, thì nhà nước sẽ thu gần như 100% lợi nhuận mà người đó có được. Mặt khác, ở Việt Nam nhà nước khó trưng mua đất hơn ở Pháp. Luật ở Pháp rất mạnh trong vấn đề trưng mua đất nhằm phục vụ cho việc xây dựng các công trình công cộng. Chính quyền địa phương cũng có quyền ưu tiên mua đất và bất động sản để thực hiện các dự án công ích.

II. XÂY DỰNG, TÀI CHÍNH VÀ BẢO HÀNH CHUNG CƯ

1. Quá trình xây dựng: từ giấy phép xây dựng đến hợp đồng mua bán

a) Giấy phép xây dựng

Quá trình xây dựng được khởi động bằng việc xin giấy phép xây dựng. Trước tiên, chủ sở hữu đất rao bán đất cho nhiều nhà đầu tư để chọn nhà đầu tư trả giá cao nhất. Song song đó, các nhà đầu tư tìm hiểu thông tin về quy hoạch tại khu đất đó (trong bản đồ quy hoạch chi tiết đô thị ở địa phương) để biết các quy định về quy hoạch, ví dụ: tổng diện tích sàn được phép xây dựng tùy theo hệ số sử dụng đất và chiều cao của công trình. Từ đó, nhà đầu tư ước tính được doanh thu của dự án và lập được bảng cân đối tài chính dự kiến. Sau đó, bằng phương pháp trừ ngược dần dần, nhà đầu tư sẽ tính được số tiền có thể có để mua khu đất đó. (xem thêm quyển « Hệ thống theo dõi đất đai và bất động sản », khóa tập huấn từ ngày 17 đến 21 tháng 5 năm 2010). Việc mua đất sẽ chính thức được thực hiện sau khi nhà đầu tư có giấy phép xây dựng và chủ sở hữu đồng ý bán.

Có thể xảy ra trường hợp chính quyền cấp nhiều giấy phép xây dựng cùng một lúc cho một khu đất. Thông thường, nếu phòng cấp phép xây dựng của tòa thị chính thấy có nhiều hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng trên một khu đất, thì phòng sẽ đề nghị chủ sở hữu khu đất tổ chức đấu thầu để chọn nhà đầu tư có dự án tốt nhất.

Nhận xét và trao đổi ý kiến

Hỏi : Ở Pháp, thời hạn cấp giấy phép xây dựng bao lâu?

Ông Castel : Giấy phép được cấp nhanh nhất là trong hai tháng nhưng thường là từ ba đến bốn tháng. Khi nhận được giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải công bố công khai giấy phép và phải chờ thêm 2 tháng nữa để xem có ai nộp đơn khiếu nại giấy phép xây dựng đó tới tòa án hành chính không. Hết thời hạn này, việc mua bán đất mới chính thức được thực hiện.

Để không bị mất thời gian, đôi khi nhà đầu tư đi dò xem những người sống xung quanh khu đất có đồng ý với dự án xây dựng không và sẵn sàng thương lượng với những người dự định khiếu nại. Tuy nhiên, việc công bố giấy phép xây dựng hai tháng trước khi khởi công là điều tối cần thiết để đảm bảo thời hiệu khiếu kiện.

Giấy phép xây dựng có giá trị trong vòng một năm cộng thêm với một năm gia hạn. Vậy giấy phép có thể sử dụng trong vòng hai năm.

Học viên : Ở Việt Nam, nếu nhà đầu tư không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất lâu dài, thì không thể được cấp giấy phép xây dựng và giấy chứng nhận đầu tư. Nhà đầu tư phải mua đất trước, sau đó mới xin giấy phép xây dựng.

passer les contrats de fourniture de services d'entretien, nettoyage, gardiennage pour le compte du syndicat des copropriétaires.

- les administrateurs de biens qui gèrent les loyers, pour le compte des propriétaires bailleurs qui le souhaitent.

Il est théoriquement possible qu'un même groupe exerce tous ces métiers, mais cela doit se faire sous des formes juridiques différentes, avec des entreprises et des comptabilités différentes. Il s'agit de bien segmenter les professions, les bilans financiers et organiser les responsabilités de l'un vers l'autre. La segmentation permet plus de transparence, d'introduire plus de compétition entre les prestataires et de tendre vers une meilleure qualité des aménagements, des constructions et des services.

Remarques et échanges

Un participant fait remarquer qu'au Vietnam le statut du foncier est différent des pays occidentaux puisque le terrain n'est pas un bien privé.

À quelle époque française la situation au Vietnam correspond-elle? Quels sont les avantages et les inconvénients du Vietnam au vu de l'économie de marché actuelle ?

M. **Castel** répond que, en ce qui concerne les bâtiments, le modèle particulier à l'Asie équivaut en France à un modèle hybride entre la copropriété classique et la résidence services. Cela est dû au fait que les opérations neuves sont généralement de taille importante et incluent des services de gardiennage et d'entretien. Cette offre est d'autant plus facile que les salaires sont faibles et que, par conséquent, ces services sont relativement peu coûteux. Ce type d'offre est peu répandu en France, pour les résidences principales, en raison du coût important des frais de gestion.

En ce qui concerne le foncier, si l'Etat pouvait effectivement récupérer les terrains, comme en Chine, alors cela pourrait s'apparenter à un bail emphytéotique. Mais au Vietnam, cette propriété de l'Etat est théorique. Les propriétaires sont libres de vendre et l'Etat doit recourir à l'expropriation pour reprendre possession des terrains. Le fait que l'Etat soit théoriquement propriétaire ne change pas le marché foncier. En pratique le foncier au Vietnam est un bien très spéculatif, comme dans une économie de marché, voire davantage. Les systèmes occidentaux libéraux et capitalistes sont paradoxalement plus davantage anti-spéculatifs que le système du Vietnam. En France, si quelqu'un achète un appartement et qu'il le revend l'année suivante dans le but de spéculer, l'Etat récupère presque 100% des bénéfices générés par la plus-value.

En outre, il est plus difficile pour l'Etat d'exproprier les occupants, au Vietnam qu'en France. Le système français dispose de droits forts en matière d'expropriation, de réserves pour équipements publics ou de droit de préemption pour la collectivité, qui donnent en réalité des prérogatives fortes à l'autorité publique.

II. CONSTRUCTION, FINANCEMENT ET RÉGIMES DE GARANTIES DANS UNE PROPRIÉTÉ COLLECTIVE

1. Le processus de construction : du permis de construire au contrat de vente

a) Le permis de construire

Le processus de construction démarre en amont avec le permis de construire. Tout d'abord, le propriétaire du terrain met en concurrence plusieurs promoteurs pour obtenir le meilleur prix possible de son terrain. Les promoteurs vont, en parallèle, consulter le PLU afin de connaître les règles applicables, ainsi que par exemple la Surface Hors Œuvre Nette constructible en fonction du Coefficient d'Occupation du Sol et la hauteur de construction autorisée. Ils obtiennent ainsi un montant prévisionnel du chiffre d'affaire pouvant être réalisé sur le terrain leur permettant d'établir un budget prévisionnel et ainsi, par compte à rebours, une somme à proposer au propriétaire du terrain (Cf. livret « Observatoires foncier et immobilier » 17-21 mai 2010). Lorsqu'un promoteur obtient l'accord du vendeur du terrain ainsi que le permis de construire, il passe la vente définitive.

Il est possible que plusieurs permis de construire aient été délivrés pour un seul et même terrain. Si les services de la commune repèrent plusieurs dépôts de permis de construire sur un seul terrain, ils peuvent arriver qu'ils proposent au propriétaire d'organiser un concours afin d'obtenir le meilleur projet.

Remarques et échanges

Un participant souhaiterait savoir quels sont les délais en France pour obtenir un permis de construire (PC).

M. **Castel** précise qu'en termes de délais, le permis de construire s'obtient au minimum en deux mois, mais en général en trois ou quatre mois. Le permis de construire doit, une fois obtenu, être affiché, et ensuite il faut attendre deux mois supplémentaires pour laisser le temps à n'importe quel citoyen contestataire de déposer un recours au tribunal administratif. Lorsque ces délais sont purgés, alors la transaction peut avoir lieu.

Parfois, le promoteur préfère aller voir les riverains en amont pour s'assurer que tout le monde est d'accord, quitte à négocier le retrait de ceux qui envisageaient de déposer un recours contentieux, pour ne pas perdre de temps. Cependant les deux mois d'affichage du permis restent indispensables dans tous les cas pour s'assurer de l'échéance du délai de recours.

Il est à noter que le PC est valable un an auquel s'ajoute une année renouvelable, soit un total de deux ans.

Un participant expose qu'au Vietnam, si l'investisseur n'est pas propriétaire de façon ferme et définitive du droit d'usage du terrain, il ne peut ni obtenir le permis de construire, ni l'autorisation d'investissement. L'investisseur achète le terrain d'abord avant de déposer le permis de construire.

Ông Castel: Nếu nhà đầu tư mua đất trước khi được cấp giấy phép xây dựng thì giá mua đất là tùy tiện và không tính đầy đủ đến các quy định quy hoạch đô thị. Vì tính chất phức tạp của các tài liệu quy hoạch, nên nếu không có giấy phép xây dựng trước khi mua đất, thì người mua không thể chắc chắn có được quyền xây dựng như mình mong đợi.

Ở Pháp, mô hình vận hành theo hướng ngược lại: giá đất là tham số được xác định cuối cùng, sau khi nhà đầu tư biết chính xác mình được quyền xây cái gì và với diện tích sàn bao nhiêu. Trong khi ở Việt Nam, giá đất lại được xác định đầu tiên, bởi vì các nhà đầu tư chạy đua đầu cơ.

Ở Pháp, trước khi xin giấy phép, nhà đầu tư tìm hiểu kỹ các quy định về quy hoạch đô thị ở địa phương để ước tính doanh thu tối đa và sau đó trừ dần dần các chi phí rồi mới có thể đề nghị kinh phí cho phần đất mà họ muốn mua (Xin xem tập sách « Đài quan sát đất và bất động sản » 17-21 tháng 5 năm 2010).

Ở Việt Nam, nhà đầu tư mua đất trước rồi sau đó gây sức ép lên Ủy ban Nhân dân để được tăng diện tích sàn xây dựng và do đó làm thay đổi quy hoạch đô thị ở địa phương. Điều này tiếp tay cho đầu cơ vì ai cũng biết có thể thay đổi các quy định.



Học viên : Ở Việt Nam, giá chính thức luôn luôn thấp hơn giá thực tế. Giá đất nông nghiệp trên lý thuyết thì thấp nhưng sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng, nhà đầu tư có thể thu được lợi nhuận lớn.

Ông Castel: Ở Pháp không có sự khác nhau giữa giá chính thức và giá thực tế, bởi vì điều đó có thể làm sai lệch giá thị trường. Trong một giao dịch, giá chính thức là giá thực của giao dịch đó. Người bán có thể mạo hiểm khai giá bán thấp để giảm số tiền thuế phải đóng, nhưng khi đó nhà nước có thể thực hiện quyền ưu tiên mua và mua đúng giá người bán khai. Khi đó, người bán phải bán theo giá đó và không có quyền thưa kiện gì. Vì thế người bán không dám mạo hiểm để bị mất tiền. Cách làm này giúp biết được giá trị thật của giao dịch.

Công ty đầu tư xây dựng bất động sản không dám mạo hiểm mua đất nông nghiệp, bởi vì họ sẽ không có giấy phép xây dựng và khi không có giấy phép xây dựng thì ngân hàng không thể cho họ vay tiền. Ở Pháp, công ty bất động sản có uy tín là công ty biết giảm thiểu rủi ro và được các ngân hàng tín nhiệm lâu

dài. Nghề đầu tư bất động sản không phải là đầu cơ. Ở Việt Nam, có một số người gọi là nhà đầu tư nhưng thực chất là đầu cơ. Họ dùng tiền của mình để mua đất không được phép xây dựng và sau đó dùng sự ảnh hưởng của mình để sửa đổi quy định về xây dựng. Những trường hợp như thế này rất phổ biến trên thế giới, nhưng không dễ dàng xảy ra ở các nước phương Tây là nhờ có sự phân quyền rạch ròi và nhờ cơ chế giám sát xã hội cao đối với các chính trị gia.

b) Bán trả chậm

Bán trả chậm là phương thức bán thường gặp ở Mỹ. Người mua có thể ký hợp đồng đặt mua nhà, nhưng việc chuyển giao sở hữu chỉ được thực hiện khi công trình xây dựng hoàn thành. Hình thức mua bán này là an toàn nhất và cho phép đánh giá tốt nhất chất lượng của sản phẩm vì việc mua bán chỉ thật sự diễn ra khi công trình được xây dựng xong.

Ở Pháp, những người mua nhà được bảo vệ bằng luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Theo đó, họ có thể đưa ra thời hạn và điều khoản hủy cam kết khi ký hợp đồng cam kết mua nhà. Ngoài ra, người mua cũng có thể ký hợp đồng mua với điều khoản chỉ mua khi vay được tiền từ ngân hàng.

c) Bán nhà trước khi hoàn thành (VEFA)

VEFA hay bán nhà trên bản vẽ có nguồn gốc từ ngành nông nghiệp cho phép mua các sản phẩm hoa màu trước khi thu hoạch. Cách làm này sau đó đã được đưa vào ngành xây dựng và rất phổ biến ở Pháp. Người mua được công chứng viên xác nhận là chủ sở hữu căn hộ ngay khi mua, mặc dù chung cư chưa được hoàn thành. Cách thức này được luật pháp cho phép với điều kiện chủ đầu tư đảm bảo hoàn thành công trình theo dự kiến trong mọi trường hợp. Thông thường chủ đầu tư dựa vào ngân hàng để cam kết điều này. Rủi ro khi mua nhà theo cách này là vào thời điểm mua, phần chung không được mô tả chính xác. Người mua chỉ thấy bản vẽ đẹp, nhưng không có giá trị trong hợp đồng và có nguy cơ sẽ thất vọng khi chung cư được xây xong. Trong trường hợp này, uy tín của chủ đầu tư là cực kỳ quan trọng để người mua có thể hy vọng có chung cư đẹp. Ở Pháp, các tập đoàn bất động sản lớn luôn giữ uy tín chất lượng của mình. Điều này tạo hành lang bảo vệ người mua. Tuy VEFA có nhiều rủi ro hơn so với việc bán chậm, nhưng nó có ưu điểm là chủ đầu tư có thể huy động vốn từ người mua theo tiến độ thi công. Điều này giúp chủ đầu tư giảm bớt khoản vay ngân hàng và do đó giảm giá bán căn hộ.

M. **Castel** explique que si l'investisseur paye le terrain avant d'avoir le permis de construire, le prix du terrain est alors arbitraire et ne tient pas compte assez précisément de la constructibilité définie par les documents d'urbanisme. Compte tenu de la complexité des documents, il est impossible d'être certain que l'on aura la totalité du droit à construire que l'on imagine avant d'avoir obtenu le permis.

En France, le système fonctionne dans l'autre sens : le prix du terrain est celui que l'on connaît en dernier, une fois que l'on connaît la constructibilité exacte. Alors qu'au Vietnam, le prix du terrain correspond à ce que l'on fixe en premier, parce que les investisseurs prennent leurs décisions dans une course spéculative. En France, l'investisseur avant de déposer le permis de construire, consulte d'abord le PLU pour estimer son chiffre d'affaires maximum et par déduction dégager une proposition de montant pour le terrain (Cf. livret « Observatoires foncier et immobilier » 17-21 mai 2010). Au Vietnam, le promoteur achète le terrain puis fait pression sur le Comité Populaire pour faire augmenter la SHON et donc faire changer le PLU. Ceci alimente la spéculation puisque chacun sait que la règle peut être parfois transgressée.



Un participant précise qu'au Vietnam, le prix officiel est toujours très faible par rapport au prix réel. De la même manière, le prix d'un terrain agricole est en théorie faible mais avec le changement d'affectation l'investisseur réalise une plus-value très importante.

M. **Castel** spécifie qu'en France il n'existe pas de prix officiel différent du prix réel, car cela fausserait tous les prix du marché. Lorsqu'une vente a lieu, le prix officiel est le prix réel. Un vendeur pourrait être tenté de déclarer un prix bas pour diminuer les droits à payer, mais il s'exposerait à ce que l'Etat préempte son terrain au prix indiqué. Si le vendeur vend à un prix anormalement faible, la collectivité préempte et le vendeur n'aura aucun recours et sera obligé de vendre son terrain à la collectivité au prix officiel, prix inscrit dans l'acte de vente. Dès lors, les vendeurs ne prennent pas le risque de perdre de l'argent de cette façon. Cette sécurité permet d'obtenir des prix officiels déclarés qui correspondent aux prix réels du marché. Un promoteur ne prendrait pas le risque d'acheter de la terre agricole, car il n'aurait pas de permis de construire

et sans permis de construire la banque ne lui prêterait pas d'argent. En France, un promoteur qui a une réputation de bon professionnel est quelqu'un qui sait minimiser les risques et ainsi avoir la confiance des banques dans la durée. Le métier de promoteur ne consiste pas à monter des coups spéculatifs. Au Vietnam, certains investisseurs sont des monteurs de coups, qui jouent avec leurs fonds propres, pour acquérir des terrains non constructibles, et se servent de leurs influences politiques pour modifier les droits à construire. De tels cas sont courants dans le monde entier, mais plus difficile dans les pays occidentaux en raison de la séparation des pouvoirs et du contrôle social renforcé sur les hommes politiques.

b) La vente à terme

La vente à terme est le mode de vente courant aux Etats-Unis. L'acquéreur peut signer un contrat de réservation, mais le transfert de propriété a lieu uniquement quand la construction arrive à son terme. Ce type de contrat représente le mode de vente le plus sûr et celui qui permet le mieux de juger de la qualité du produit, car la vente a lieu quand l'immeuble est fini.

En France les acheteurs particuliers bénéficient de la loi de protection des consommateurs qui leur laisse un délai de réflexion et de rétractation au moment de la réservation. En outre, les acheteurs signent un avant-contrat sous condition suspensive d'obtention du prêt bancaire.

c) La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

La VEFA ou vente sur plan est un système qui vient du monde agricole par lequel il est possible d'acheter à l'avance des récoltes futures. Ce système a été transposé au bâtiment. La VEFA signifie que l'acquéreur achète son futur logement sur plan. Ce système est très répandu en France. L'acte notarié spécifie que l'acquéreur est propriétaire dès à présent d'un immeuble qui n'existe pas encore. Le législateur a autorisé ce procédé à condition que le promoteur présente une garantie d'achever l'immeuble prévu dans tous les cas. Le plus souvent le promoteur obtient cette garantie auprès d'une banque.

Le risque tient dans le fait qu'au moment de l'achat les plans et descriptifs ne sont pas très précis, notamment en ce qui concerne les parties communes. L'acheteur voit une belle maquette qui n'a pas de valeur contractuelle et il risque d'être déçu du résultat. Dans ce cas, la réputation du promoteur est essentielle pour espérer avoir un bel immeuble. En France les grands groupes de promotion tiennent à leur réputation de qualité, ce qui constitue le meilleur garde fou contre les dérives.

Si l'opération en VEFA semble plus risquée que la vente à terme, elle présente surtout l'avantage que le promoteur peut appeler les fonds des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux, ce qui diminue d'autant le besoin de recours du promoteur au crédit bancaire. Cette économie diminue le prix des logements.

BÁN NHÀ TRƯỚC KHI HOÀN THÀNH

Điều 261- 3 của Bộ luật Xây dựng và Nhà ở quy định « Theo điều 1601-3 của Bộ luật dân sự, hợp đồng bán nhà trước khi hoàn thành là hợp đồng mà người bán chuyển giao ngay lập tức cho người mua các quyền về đất đai cũng như quyền sở hữu công trình hiện có. Các công trình xây dựng trở thành sở hữu của người mua theo tiến độ thi công; người mua thanh toán cho người bán theo tiến độ công trình.

Người bán vẫn giữ quyền chủ đầu tư cho đến khi công trình được hoàn thành ». Vì thế người bán có quyền tự do chọn kiến trúc sư và các đơn vị thi công. Người bán ký hợp đồng với các đơn vị này và nghiệm thu công trình. Người mua không được có ý kiến gì trong quá trình thi công, chỉ có người bán đứng tên trong các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện công trình.

V.E.F.A được điều chỉnh theo luật số 67-3 ngày 3 tháng 1 năm 1967 được sửa đổi theo điều L. 261-1 và R. 261-1 của Bộ luật Xây dựng và Nhà ở.

Nhà ở được bán có thể là một căn hộ (đây là trường hợp phổ biến) hoặc là nhà ở riêng lẻ (trường hợp ở các khu phân lô hay những đồng sở hữu theo chiều ngang).

Nguồn: www.logement.org

LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

L'article 261- 3 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que « Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-3 du code civil la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

Ainsi, le vendeur choisit librement l'architecte et les entreprises qui vont intervenir. Il signe les conventions avec eux et effectue la réception des travaux qu'ils ont dirigés ou faits, même ceux exécutés à la suite des réserves faites lors de la réception. L'acquéreur ne peut donc prendre aucune initiative dans la conduite des travaux, le vendeur étant seul lié par les devis et marchés.

La V.E.F.A est régie par la *loi n° 67-3 du 3 janvier 1967* modifiée ainsi que par les articles *L. 261-1 et suivants* et *R. 261-1 et suivants* du *Code de la Construction et de l'Habitation*.

Le logement vendu peut être un appartement (c'est le cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des lotissements ou des copropriétés horizontales).

Source : www.logement.org

Nếu chủ đầu tư đã bán được khoảng 40% sản phẩm của dự án, thì ngân hàng sẽ cho chủ đầu tư vay tiền và khi đó chủ đầu tư có thể khởi công dự án. Trong suốt quá trình xây dựng, người mua liên hệ thường xuyên với ngân hàng của mình để giao tiền cho người bán theo tiến độ của công trình. Người mua sẽ giao tới 95 % tổng giá trị hợp đồng. Như vậy, khi chung cư được hoàn thành, người mua đã trả xong 95 % tổng giá trị của căn hộ. Khi đó, chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu công trình và hướng dẫn người mua tham quan căn hộ cũng như kiểm tra sự vận hành của chung cư. Ngày hôm đó, chủ đầu tư giao căn hộ cho người mua sau khi hai bên ký biên bản nghiệm thu công trình.

Nếu mọi việc suôn sẻ, người mua sẽ thanh toán 5% còn lại. Nếu có vấn đề gì thì người mua vẫn giữ 5% số tiền đó cho đến khi vấn đề được giải quyết xong. Việc thu 5% còn lại là rất quan trọng đối với chủ đầu tư bởi vì nó chiếm 50% tổng lợi nhuận của chủ đầu tư trong dự án.

Nhận xét và trao đổi ý kiến

Xây dựng và quản lý nhà ở xã hội

Học viên: Ở Pháp, nhà đầu tư có phải đóng góp cho phát triển nhà ở xã hội không? Có dùng công quỹ để xây nhà cho công chức không?

Ông Castel: Ở Pháp, mỗi thành phố cần dành ra ít nhất 20 % trong tổng số lượng nhà ở xây dựng mới để làm nhà ở xã hội (theo Luật liên đới và cải tạo đô thị ngày 13 tháng 12 năm 2000). Để làm điều này, các chủ đầu tư buộc phải dành một tỉ lệ nhất định cho nhà ở xã hội trong mỗi dự án nhà ở. Nhà ở xã hội có thể nằm rải rác, xen lẫn trong một chung cư hay tập trung thành một khu vực trong tòa nhà. Để có kinh phí đầu tư cho nhà ở xã hội, người bán đất sẽ phải chấp nhận bán rẻ hơn và người mua căn hộ thương mại sẽ phải mua với giá cao hơn một chút. Đây là cách gián tiếp để đầu tư cho nhà ở xã hội. Để thực hiện được điều này, điều quan trọng là phải áp dụng cùng một quy tắc cho tất cả các nhà đầu tư trên địa bàn thành phố và các chủ sở hữu đất phải biết trước quy tắc này.

Lúc đầu người bán đất phản đối quy tắc này bằng cách từ chối bán đất và cho rằng quy tắc này sẽ phải thay đổi. Nhưng từ 10 năm nay, quy định này đã đưa vào áp dụng cho tại rất nhiều thành phố thiếu nhà ở xã hội.

Nếu thành phố nào không xây dựng nhà ở xã hội, thì Chính phủ sẽ đánh thuế thành phố đó. Mức thuế suất tương ứng với tỉ lệ phần trăm nhà ở xã hội còn bị thiếu so với chuẩn 20% nhà ở xã hội.

Chính quyền địa phương không xây dựng nhà cho công chức. Nếu công chức có mức thu nhập thấp, thì họ có thể xin ở nhà ở xã hội như mọi người khác. Công ty phát triển nhà ở xã hội có tên là « Công ty nhà cho thuê giá rẻ ». Công ty này có thể hoạt động theo luật tư pháp hoặc công pháp. Quy trình xây dựng và cơ chế tài chính cho các công ty này cũng giống như cho các nhà đầu tư tư nhân trong lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, các công ty này được hưởng chế độ ưu đãi về thuế và được vay tiền của nhà nước với lãi suất thấp hơn so với các công ty khác.

Hiện nay, nhà nước khuyến khích các nhà đầu tư lồng ghép nhà ở xã hội trong các dự án để tạo sự hỗn hợp xã hội. Vấn đề gặp phải là có quá nhiều hộ gia đình không thể tăng thu nhập của họ và do đó không thể rời khỏi nhà ở xã hội để chuyển sang nhà ở khác. Đối với những hộ gia đình này, nhà ở xã hội vốn là giải pháp tạm thời, thì nay lại có khuynh hướng trở thành giải pháp lâu dài. Ngoài nhà ở xã hội do các công ty HLM quản lý, nhà nước còn khuyến khích các chủ sở hữu tư nhân đầu tư vào nhà ở cho thuê với tiền cho thuê nhà có sự kiểm soát của nhà nước, đổi lại họ sẽ được hưởng ưu đãi về thuế. Chủ sở hữu tư nhân mua căn hộ đang xây dựng hoặc cải tạo nhà ở có sẵn. Sau đó, họ cam kết cho thuê với mức giá không vượt quá quy định trong vòng chín năm. Đổi lại, họ sẽ được hưởng ưu đãi về thuế. Có khoảng từ một phần ba và đến phân nửa số căn hộ cho thuê ở thành phố được thực hiện theo phương thức này. Đây là giải pháp hữu hiệu, mặc dù có một số nhà phân tích cho rằng nó làm ảnh hưởng đến nguồn thu từ thuế của nhà nước, góp phần kích cầu giả tạo và có nguy cơ làm tăng lạm phát.

Học viên: TPHCM gặp nhiều khó khăn trong việc thu hút đầu tư phát triển nhà xã hội trên địa bàn. Và lại, người nghèo sống trong các chung cư không đủ thu nhập để chi trả cho bảo dưỡng phần chung trong chung cư.

Ông Castel: Ở Pháp, trong bản đồ quy hoạch đô thị, nhà nước có thể giữ đất để phục vụ cho xây dựng nhà ở xã hội. Nhưng, nhà đầu tư sẽ không đầu tư vào các dự án mang lại ít lợi nhuận. Xây dựng nhà xã hội cho thuê với giá rẻ luôn luôn cần sự hỗ trợ của nhà nước cho nhà đầu tư. Nếu không, giải pháp duy nhất là lồng ghép nhà ở xã hội vào các dự án thương mại với cơ chế tài chính gián tiếp như trình bày ở trên.

La banque qui fournit la trésorerie au promoteur va s'assurer que celui-ci a réussi à pré-commercialiser environ 40 % de l'opération immobilière avant de s'engager. Puis, le promoteur peut obtenir le crédit bancaire et donc entamer les travaux. Chaque acheteur, tout au long de la construction, va appeler sa banque régulièrement pour délivrer le paiement au fil de l'avancée des travaux, jusqu'à 95 % du montant total du prix. Quand l'immeuble est fini, le propriétaire a payé 95 % de son logement. Le promoteur organise une réunion de réception des travaux avec l'acheteur pour visiter l'appartement et vérifier que tout fonctionne. Ce jour-là, le promoteur remet les clés à l'acquéreur lorsque les deux parties ont signé le procès verbal de réception des travaux.

Si tout est en ordre, l'acheteur règle les 5% restant. En cas de problème, l'acheteur garde la valeur des 5% jusqu'à ce que tout soit réglé. La récupération des 5% manquant est stratégique pour le promoteur car cette somme représente la moitié de son bénéfice.

Remarques et échanges

La production et la gestion de logements sociaux

Un participant souhaite savoir si, en France, l'investisseur doit participer au développement du logement social. En France, utilise-t-on des fonds publics pour construire des logements pour les fonctionnaires ?

M. **Castel** explique qu'en France, chaque commune d'une grande agglomération doit construire au minimum 20% de logements sociaux sur l'ensemble de la production neuve (loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000). Pour ce faire les promoteurs sont obligés d'inclure un pourcentage de logements sociaux dans chaque nouvelle opération. Les logements sociaux peuvent être diffus, mélangés dans l'immeuble, ou bien regroupés dans une partie du bâtiment. Le surcoût se répercute sur le vendeur du terrain qui recevra moins d'argent et sur les autres acquéreurs qui paieront éventuellement leur logement un peu plus cher, pour subventionner indirectement les logements sociaux du programme. Pour que ce système fonctionne, il est impératif que cette règle s'applique à tous les promoteurs sur l'ensemble de la commune et qu'elle soit connue d'avance des propriétaires fonciers.

Au départ, les vendeurs de terrains refusaient de vendre leur terrain et en se disant que la règle allait changer. Mais depuis 10 ans maintenant, cette règle a été intégrée et est appliquée par beaucoup de communes qui manquent de logements sociaux.

Si des communes refusent de construire des logements sociaux, l'Etat taxe la commune en fonction du pourcentage de logements sociaux manquants par rapport au quota de 20%.

Les collectivités territoriales ne financent pas spécifiquement la construction de logements pour les

fonctionnaires. Si ceux-ci ont de faibles revenus, ils peuvent demander un logement social comme n'importe qui. Une société qui produit des logements sociaux est appelée « société d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) ». Elle peut être de droit public ou privé. Les procédures de construction ainsi que les mécanismes de financement sont les mêmes pour ces sociétés HLM que pour les promoteurs du secteur privé. Toutefois, ces sociétés HLM bénéficient d'un régime fiscal favorable et de prêts de la part de l'Etat qui avance des fonds à des taux d'intérêt plus faibles que pour le secteur libre.

Aujourd'hui, l'Etat encourage tous les promoteurs à insérer des logements sociaux dans leur programme pour favoriser la mixité sociale. Un problème rencontré est qu'il y a trop de ménages qui n'arrivent pas à augmenter leurs revenus et à sortir du logement social pour évoluer vers le logement privé. Pour ces ménages, le logement social, qui devait être une solution provisoire, tend à devenir définitif.

En complément de la gestion de logements sociaux par les sociétés d'HLM, l'Etat favorise la mise sur le marché de logements locatifs privés à prix encadré, en incitant les propriétaires à investir dans de tels logements locatifs en échange d'une aide fiscale. Ces propriétaires particuliers privés achètent un appartement en construction ou réhabilitent des logements et prennent l'engagement de louer à un loyer plafonné pour une durée de 9 ans, en contrepartie d'un avantage fiscal. Entre un tiers et la moitié des logements collectifs produits en ville est réalisée selon ce procédé. Cette mesure est efficace, bien que certains analystes critiquent son coût fiscal pour l'Etat et pensent qu'elle contribue artificiellement à stimuler la demande au risque de participer à l'inflation.

Un participant spécifie que HCMV rencontre des difficultés à attirer les investisseurs pour développer le logement social sur son territoire. Ce sont les sociétés publiques qui s'en chargent. Par ailleurs, les populations défavorisées qui habitent dans les immeubles n'ont pas de revenus assez importants pour payer l'entretien des parties communes.

M. **Castel** expose qu'il est possible, en France, de réserver des terrains pour la construction du logement social au sein du PLU. Mais un investisseur ne placera pas d'argent dans une opération pas rentable. La construction de logements à loyer minoré nécessite toujours que les pouvoirs publics apportent une contribution à l'investisseur. Sinon, la seule solution consiste à mélanger ces logements sociaux au milieu d'une opération privée, et de les faire payer en quelque sorte par les autres acquéreurs, comme nous l'avons évoqué précédemment.

Về đóng phí quản lý và bảo trì chung cư ở Pháp, người có thu nhập thấp có thể được hưởng trợ cấp nhà ở (APL) tùy theo thu nhập. Tiền trợ cấp này có thể được chuyển trực tiếp cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội hoặc chủ nhà cho thuê, nếu hộ gia đình ở trong nhà cho thuê của tư nhân. Trong khi đó, tiền hỗ trợ cho các đơn vị HLM là tiền để hỗ trợ cho xây dựng nhà ở. Như vậy, một mặt nhà nước hỗ trợ cho đơn vị đầu tư xây dựng và quản lý nhà ở xã hội và mặt khác là hỗ trợ cho người dân ở trong nhà ở xã hội. Hai hệ thống hỗ trợ này bổ sung cho nhau.

Ở phương Tây, nhà đầu tư không ưu tiên trông chờ bất động sản tăng giá khi đầu tư mà hy vọng khả năng sinh lợi từ tiền cho thuê và các ưu đãi về thuế. Việc trông chờ bất động sản tăng giá khá bấp bênh vì phải giữ bất động sản đó trong một thời gian dài và phải bán ra vào đúng thời điểm thị trường đang lên cao. Đây là sự khác biệt cơ bản với việc đầu tư ở Trung Quốc hay ở Việt Nam, nơi tiền cho thuê nhà không đáng kể so với giá mua và lợi nhuận từ việc bất động sản tăng giá trong ngắn hạn.

Ở Pháp, nhà nước vừa tìm cách thu hút nhà đầu tư nước ngoài, vừa tìm cách kích thích nhu cầu nội địa và tăng khả năng thanh toán của người ở thuê. Có đến 80% số hộ gia đình được hưởng trợ giúp của nhà nước để có nơi ở hoặc để đầu tư. Nhà ở xã hội chiếm khoảng 30% số căn hộ chung cư. Mặc dù có sự hỗ trợ của chính quyền, nhưng nhà ở xã hội vẫn còn thiếu ở khoảng 15 tỉnh, đặc biệt là ở các vùng đô thị lớn.

Các giải pháp miễn thuế đạt được mục đích kích thích đầu tư, mặc dù tiền cho thuê nhà không đủ để cho các nhà đầu tư trả tiền vay hàng tháng. Nhà đầu tư sẽ điều chỉnh dự án của mình để các ưu đãi về thuế có thể bù được các khoản thâm hụt. Ở Việt Nam hay ở Trung Quốc, chế độ thuế thấp làm cho nhà nước không thể sử dụng các ưu đãi về thuế để làm công cụ định hướng đầu tư và phát triển bất động sản.

Học viên: Khuyến khích đầu tư « nhà ở thương mại » là không cần thiết. Nhưng cần khuyến khích đầu tư nhà ở xã hội. Có 3 giải pháp ưu đãi cho đầu tư vào nhà ở xã hội :

- miễn tiền sử dụng đất,
- giảm thuế,
- và giảm thuế giá trị gia tăng.

Nhà đầu tư cũng được hưởng các tiêu chuẩn ưu đãi về quy hoạch ví dụ ít bị ràng buộc về không gian xanh. Người thu nhập thấp có thể vay lên đến 300 triệu đồng từ quỹ phát triển nhà.

Vấn đề chính là ở việc mua đất và bồi thường cho chủ sở hữu tư nhân. Hơn nữa, ở Việt Nam, các chuyên viên kỹ thuật nhận thấy được sự khác nhau của hai loại nhà xã hội và nhà ở thương mại. Nhưng trong tình hình hiện nay, chính người giàu lại thích ở trong nhà ở xã hội. Thông thường các tòa nhà được xây dựng với mục đích ban đầu là dành cho những hộ gia đình có mức thu nhập thấp, nhưng sau đó lại được những người giàu mua lại. Vậy chúng ta hiểu thế nào là một hộ gia đình có thu nhập thấp?

Ông Castel: Vấn đề về giá đất cho nhà ở xã hội cũng được đặt ra ở Pháp. Các chính quyền địa phương thiết lập những khu đất dành riêng cho nhà ở xã hội và giao lại cho các tổ chức HLM với giá thấp, bởi vì các tổ chức này thường không thể mua đất theo giá thị trường.

Ở Pháp, người ta luôn theo dõi chặt chẽ để đảm bảo không có sự khác biệt về chất lượng giữa nhà ở xã hội và nhà ở thương mại. Nhà ở xã hội cũng phải có những tiêu chuẩn về chất lượng cũng giống như các loại nhà khác. Chính quyền quan tâm để không có sự phân biệt giữa các tòa nhà, bởi vì trong quá khứ đã có quá nhiều sự phân biệt đối với nhà ở xã hội. Người ta tìm cách trộn lẫn nhà ở xã hội với nhà ở thương mại để mọi người không thể phân biệt được hai loại nhà này.

Ở Pháp, có quy định chính thức về mức thu nhập thấp và có nhiều loại nhà HLM phục vụ từ tầng lớp nghèo cho đến tầng lớp trung lưu. Mức thu nhập trần để được ở trong nhà ở xã hội khá cao bởi vì trên lý thuyết có 70% dân số có thể sử dụng nhà ở HLM.

Học viên: Một chung cư 12 tầng thuộc quận 7 đã được đưa vào sử dụng từ tháng 1 năm 2010 và gặp nhiều bất cập như :

- Chung cư không phù hợp với lối sống và việc làm của người dân. Một số hộ kinh doanh ở tầng trệt gây rối trật tự và làm hư hỏng những phần chung.
- Không được bảo trì,
- Trẻ em đùa nghịch bằng cách ấn tất cả các nút trong thang máy .

Giải pháp phân lô và nhà ở riêng lẻ cũng đã được nghiên cứu ở TPHCM. Có 17 lô đất ở quận 8 được dự kiến dành cho tái định cư cho người dân sống ở quận 8 nhưng những hộ này lại không đủ tiền để xây nhà hai tầng theo quy định.

Pour ce qui concerne le paiement des charges, en France, les populations aux revenus modestes peuvent bénéficier d'allocations qui servent spécifiquement à les aider à se loger, calculées en fonction de leur revenu. Il s'agit de l'Aide Personnalisée au Logement, APL. Cette allocation peut être versée directement au bailleur. L'APL est une aide à la personne, qui est liée au revenu du ménage, peu importe que le ménage habite en HLM ou dans le parc privé. Tandis que les subventions attribuées aux offices d'HLM sont des aides à la pierre, c'est-à-dire des aides pour construire. D'un côté on aide les constructeurs, de l'autre on aide les habitants. Les deux systèmes sont complémentaires.

En occident, les investisseurs ne sont pas motivés en priorité par la perspective de faire une plus-value, mais par le rendement des loyers et l'avantage fiscal éventuel lié à l'investissement. La perspective de faire une plus-value est plus aléatoire. Elle dépend de la capacité à garder le logement suffisamment longtemps et à le revendre en haut de cycle immobilier. C'est une différence essentielle avec la spéculation chinoise ou vietnamienne, où les loyers sont dérisoires par rapport aux prix d'achat et par rapport à la plus value espérée à court terme.

En France, on ne cherche pas tant à faire venir des investisseurs étrangers qu'à stimuler la demande intérieure des acquéreurs et à solvabiliser les locataires. A tel point que 80% des foyers nouvellement logés bénéficient d'une aide de l'Etat pour se loger ou investir. La production de logements HLM représente environ 30% de la production de logement dans les immeubles collectifs. Pourtant, malgré cette production soutenue par les pouvoirs publics, on constate encore une pénurie de logements dans une quinzaine de départements, essentiellement dans les grandes agglomérations.

Le principe de la défiscalisation est d'arriver à stimuler les investissements bien que le loyer perçu soit inférieur aux mensualités de remboursement de l'emprunt fait par l'investisseur. Pour cela, l'investisseur va essayer d'ajuster son projet pour que l'avantage fiscal consenti compense le déficit de l'opération. La faible fiscalité au Vietnam, comme en Chine, prive les Etats de l'utilisation des avantages fiscaux comme outils d'orientation de l'investissement et de la production immobilière.

Un participant explique que la stimulation immobilière n'est pas nécessaire pour le logement dit de base dit « logement commercial », mais qu'elle est nécessaire pour le logement social. Il existe 3 façons de stimuler la construction de ce type de logement :

- l'exonération de redevance foncière à l'Etat,
- la réduction des impôts,
- et la réduction de la TVA.

L'investisseur bénéficie également de normes favorables sur le plan de la planification, moins de contraintes en termes de création d'espaces verts par exemple. L'aide à la personne se matérialise par la possibilité d'emprunter à hauteur de 300 millions de dong auprès du quartier (phuong).

Le problème principal réside dans l'acquisition du foncier et l'indemnisation auprès de propriétaire privés. Par ailleurs, au Vietnam, les techniciens ont conscience du problème que pose la différenciation entre les deux types de logements social et privé. Mais la situation actuelle fait que même les gens riches préfèrent le logement social car les normes sont de qualité. Très souvent, les immeubles conçus pour les foyers modestes sont rachetés par les foyers plus aisés. Ce participant souhaiterait savoir comment définir une famille à bas revenu.

M. **Castel** expose que le problème du coût du foncier pour le logement social se pose également en France. Les collectivités locales créent des réserves foncières et les rétrocèdent à moindre prix aux sociétés HLM, car celles-ci peuvent rarement payer le foncier au prix du marché.

En France on veille à ce qu'il n'y ait pas de différence de qualité entre le logement social et le logement privé. Le logement social n'a pas de normes moins exigeantes. Les autorités sont soucieuses qu'il n'y ait pas de discrimination apparente entre les bâtiments, car il y a eu trop de discriminations dans le passé avec les grands ensembles d'habitat social. On cherche à mixer le logement social parmi les opérations privées et à faire en sorte qu'on ne puisse pas le distinguer.

Il existe une définition officielle de la pauvreté qui se définit comme un écart par rapport à la moyenne des revenus. En France, il existe diverses catégories de logements HLM, accessibles selon le niveau de revenu, des pauvres jusqu'aux classes moyennes. Le plafond est assez haut, puisqu'en théorie 70% de la population pourrait demander un logement HLM.

Un participant expose qu'il existe un immeuble de 12 étages dans le district 7 occupé par des populations installées depuis le mois de février 2010. Il explique que cet immeuble cumule plusieurs problèmes tels que :

- incompatibilité entre l'immeuble et les modes de vie. En effet, les petits métiers de rue ne peuvent pas être pratiqués. Il arrive que certains foyers ouvrent des commerces au rez-de-chaussée entraînant du désordre et des dégradations.
- absence de maintenance,
- les enfants jouent dans les ascenseurs en appuyant sur tous les boutons.

La solution du lotissement et du logement individuel en périphérie a aussi été explorée à HCMV. Mais les foyers refusent d'aller y vivre ces lotissements sont trop loin du centre où ils exercent leur activité.

La solution de relogement dans le même district a également été proposée. Ainsi, 17 parcelles dans le district 8 sont prévues pour le relogement. L'autorité essaie d'octroyer ces parcelles aux populations du district 8, mais ces foyers n'ont pas assez d'argent pour construire selon le règlement qui stipule qu'il faut construire une maison à deux étages.

Ông **Castel**: Nên để cho các hộ gia đình lựa chọn hoặc nhà ở riêng lẻ ở vùng ven hoặc chung cư ở trung tâm thành phố. Một số hộ có thể sẽ chọn nhà ở riêng lẻ vì họ có thể dùng lô đất đó để thế chấp cho ngân hàng và vay tiền để phát triển kinh tế.

Không phải ai cũng có khả năng xây nhà hai tầng lầu. Cần phải có thời gian để các hộ gia đình phát triển kinh tế. Ở Pháp cũng vậy, có những quy định áp đặt chiều cao và mật độ tối thiểu nhưng điều đó không thực tế đối với những khu vực thị trường không thuận lợi. Nên để cho người dân có thời gian phát triển từng bước về kinh tế.

Học viên: Trong bối cảnh của TPHCM hiện nay, làm thế nào để nhà ở được bền vững? Thật vậy, TPHCM có mật độ rất cao và không có đất dự trữ. Làm thế nào để giải quyết những vấn đề về nhà ở và đầu tư cho nhà ở?

Ông **Castel**: Vấn đề xây dựng nhà ở không chỉ nằm ở việc xây dựng mà còn liên quan đến đất đai và mạng lưới cơ sở hạ tầng. Ở TPHCM, mạng lưới cơ sở hạ tầng và dịch vụ ở ngoài khu trung tâm rất yếu. Vì thế các nhà đầu tư chỉ tập trung ở khu trung tâm. Giải pháp: mua đất nông nghiệp, sau đó chuyển mục đích sử dụng và làm cơ sở hạ tầng (đường giao thông và mạng lưới cấp nước sạch) rồi bán lại đất đã có hạ tầng cho các nhà đầu tư đồng thời thu lại giá trị tăng thêm, thuế xây dựng và tạo điều kiện để kiểm soát giá đất và bất động sản.

2. Bảo hành của công ty xây dựng và chuyển giao trách nhiệm

Theo luật xây dựng ở Pháp, có nhiều dạng bảo hành và thời gian bảo hành được tính từ ngày ký biên bản bàn giao công trình:

- Bảo hành một năm về mức độ hoàn thiện của công trình. Theo điều L111-19 của luật xây dựng và nhà ở tại Pháp, công ty xây dựng phải bảo hành hoàn thiện công trình trong vòng một năm kể từ ngày bàn giao (điều khoản nào trong hợp đồng loại bỏ việc bảo hành này được xem như không có giá trị và vi phạm pháp luật). Theo đó, đơn vị xây dựng phải sửa chữa mọi hư hỏng, khiếm khuyết do chủ đầu tư hoặc người mua căn hộ báo lên, kể cả các khiếm khuyết được ghi nhận trong biên bản nghiệm thu lần các khiếm khuyết được phát hiện sau khi nghiệm thu.
- Bảo hành trong hai năm cho trang thiết bị kỹ thuật như hệ thống sưởi và thông gió
- Bảo hành trong 10 năm đối với phần vỏ công trình hoặc đối với các khiếm khuyết.

Khi làm hợp đồng mua bán cho mỗi căn hộ, chủ đầu tư mời cùng một công chứng viên đến để xác nhận việc bán nhà trước khi hoàn thành. Hợp đồng mua bán này có kèm theo các loại giấy tờ chứng nhận khác như chứng nhận về chất lượng âm thanh và năng lượng, chứng nhận tuân thủ quy hoạch, chứng nhận về vệ sinh môi trường của tòa nhà...

Quy chế đồng sở hữu và bảng mô tả cách phân chia

các lô trong chung cư cũng được đính kèm vào hợp đồng. Người mua không mua một căn hộ, mà mua một lô bao gồm phần riêng (căn hộ) và tỉ lệ % của phần chung không phân chia được. Nếu không có sai sót, thì tỉ lệ này không bao giờ được thay đổi.

Sau khi chủ đầu tư bán hết tất cả các căn hộ, thì trách nhiệm quản lý chung cư sẽ được chuyển giao cho các chủ đồng sở hữu. Khi đó chủ đầu tư rút lui, công ty đầu tư – xây dựng – bán giải thể vì đã đạt được mục tiêu. Hội đồng chung cư mua bảo hiểm cho phần chung của chung cư. Mỗi chủ đồng sở hữu mua bảo hiểm cho phần riêng của mình.

Mặc dù công ty đầu tư – xây dựng – bán đã giải thể, nhưng việc bảo hành chung cư vẫn được tiếp tục được thực hiện. Việc bảo hành đối với công trình xây dựng là trách nhiệm của tất cả các đơn vị tham gia vào quá trình xây dựng (chủ đầu tư, đơn vị quản lý dự án đầu tư xây dựng, kiến trúc sư, đơn vị thi công). Trong trường hợp có sự cố xảy ra, chỉ cần kiện một trong các đơn vị nói trên. Các công ty bảo hiểm sẽ đứng ra bồi thường, sau đó, họ sẽ điều tra và xác định trách nhiệm của từng bên. Việc bồi thường thiệt hại là ưu tiên hàng đầu, sau đó mới xác định trách nhiệm.

Nhận xét và trao đổi ý kiến

Học viên: Nhà nước có những đặc quyền nào? Nhà nước ủy quyền cho tư nhân những việc gì?

Ông **Castel**: Nhà nước không có khả năng quản lý hết mọi việc. Vì thế, trong nhiều trường hợp, nhà nước ủy quyền cho tư nhân một số quyền, đổi lại khu vực tư nhân phải đảm bảo một số điều cho nhà nước. ví dụ như việc cấp bằng: y khoa, công chứng viên, kiến trúc...

Ở Pháp, nhiều dịch vụ công ích được giao cho tư nhân có chuyên môn: Nếu tòa nhà được xây không đúng vị trí, thì trách nhiệm thuộc về người đo đạc địa chính. Nếu có sai sót về chủ sở hữu, thì đó là trách nhiệm của công chứng viên. Nếu tòa nhà có những khiếm khuyết gì, thì đó là trách nhiệm của kiến trúc sư. Nhà nước không có trách nhiệm giải quyết những vấn đề này. Đây là việc của tư nhân, sẽ được giải quyết ở tòa án bằng luật tư pháp và giữa các công ty bảo hiểm của mỗi bên.

M. **Castel** répond qu'il s'agit de laisser le choix aux ménages entre la propriété en périphérie ou la location dans le centre ville et de miser sur le fait qu'un certain nombre d'habitants feront le choix de la propriété qui offre un certain gage auprès des banques : cela permet d'emprunter pour se développer par exemple. Quand au règlement, on ne peut pas exiger des gens qu'ils soient assez riches pour construire deux étages d'emblée. On ne peut pas fixer des règlements qui fixent des seuils de pauvreté, il faut laisser du temps aux ménages pour se développer. En France aussi, il arrive que des règlements veuillent imposer des hauteurs ou densités minimales, mais ce n'est pas réaliste là où le marché ne permet pas de financer de telles opérations. Il faut mieux laisser aux habitants le temps de se développer progressivement.

Un participant souhaiterait savoir comment faire en sorte que le logement soit durable, dans le contexte d'HCMV ? En effet, HCMV est une ville très dense, sans réserve foncière. Comment résoudre le problème du logement et comment le financer ?

M. **Castel** explique que le problème de la construction ne trouve pas de réponse dans la construction seule mais se résout par le foncier et les VRD. Dès que l'on sort de la ville, le niveau des services et des équipements est trop faible. Par conséquent les investisseurs cherchent surtout à se concentrer sur la ville existante. Il s'agit d'acheter des terrains aux agriculteurs avant le changement d'affectation et viabiliser ces terrains (routes et eau potable). Ce type d'opérations permet de vendre ensuite des lots de terrains viabilisés aux promoteurs/lotisseurs tout en récupérant la plus value et les taxes sur la construction, et en créant des conditions pour maîtriser les prix.

2. Les garanties du constructeur et le transfert de responsabilité

Dans le droit français de la construction, plusieurs garanties démarrent à la date de la signature de la réception des travaux :

- un an de la garantie de parfait achèvement. Les constructeurs et les entrepreneurs sont légalement (Article L111-19 du code de la construction et de l'habitation) tenus de fournir une garantie de parfait achèvement d'une durée d'un an à compter de la date de la réception des travaux (toute clause excluant cette garantie n'est ni valable, ni légale). Elle s'applique à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage et l'acquéreur, soit par des réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par lettre recommandée avec accusé de réception pour ceux révélés postérieurement à la réception. Les malfaçons, les réalisations non conformes ou les travaux non effectués font également l'objet de cette garantie.
- deux ans pour le bon fonctionnement des équipements techniques, comme la chaudière ou la ventilation mécanique

- dix ans de garantie sur le gros œuvre de la construction ou les vices qui pourraient rendre l'immeuble impropre à sa destination

Au moment de l'établissement de l'acte de vente de chaque appartement, le promoteur fait appel à un même notaire pour s'occuper de toutes les ventes d'un immeuble vendu en VEFA. Le contrat de vente comprend différents certificats tels que la qualité énergétique et acoustique, la conformité au règlement d'urbanisme, le certificat sanitaire sur l'état des lieux du bâtiment, etc.

Le règlement de copropriété est annexé à l'acte de vente avec l'état de division des lots. L'acheteur n'achète pas un appartement mais un lot complet qui comprend la partie privée (l'appartement) plus le pourcentage en indivision des parties communes. Si il n'y a pas d'erreur, ce pourcentage est inchangeable.

Le transfert définitif de la responsabilité de l'immeuble aux copropriétaires a lieu quand l'ensemble des appartements est vendu. Le promoteur se retire, la SCI est dissoute car elle a atteint son but. Le syndicat des co-proprétaires prend une assurance pour les parties communes de l'immeuble, et chaque co-proprétaire prend une assurance sur ses parties privatives.

Même si la SCI disparaît, les garanties de l'immeuble continuent. Les garanties liées à la construction sont dues par l'ensemble des participants à l'opération de construction (investisseurs, promoteur, architecte, entreprises). En cas de sinistre, il suffit généralement d'attaquer l'un des intervenants. Ainsi, les assurances de l'ensemble des membres indemnisent ou réparent le sinistre et ensuite, les assurances entre elles, se chargent de désigner les responsabilités de chacun. La priorité de la justice est de réparer le dommage d'abord, avant de s'occuper de trouver le responsable.

Remarques et échanges

Un participant cherche à savoir quelle est la prérogative conservée par la puissance publique, que délègue t-elle au secteur privé et quelle assurance délivre t-elle au particulier ?

M. **Castel** expose que la puissance publique n'est pas la plus compétente pour tout maîtriser. C'est pourquoi, dans la plupart des cas, elle délègue des compétences au secteur privé moyennant certaines garanties comme la délivrance de diplômes d'Etat : médecine, notariat, architecture...

Le système français a beaucoup délégué de missions de service public à des agents privés qualifiés : si un immeuble est mal implanté, la responsabilité revient au géomètre. S'il y a une erreur sur le propriétaire, la responsabilité revient au notaire. Si un bâtiment connaît des défauts de construction, la responsabilité revient à l'architecte. L'Etat ou la municipalité ne prennent pas en charge la résolution de ces problèmes. Ce sont des affaires privées qui se règlent devant les tribunaux de droit privé et avec les assurances de chacune des parties.

Ở Pháp, chính quyền chỉ can thiệp vào việc xây dựng khi cấp giấy phép xây dựng và khi cấp giấy chứng nhận về sự hợp lệ của công trình sau khi hoàn thành. Đây là những tài liệu do các ngân hàng và công ty bảo hiểm yêu cầu. Chính quyền không cần kiểm tra xem tòa nhà được xây có đúng vị trí hay không, có lấn đất của hàng xóm hay không, người được cấp giấy phép xây dựng có phải là chủ sở hữu mảnh đất hay không. Tất cả những vấn đề này là của tư nhân và được xử lý theo luật tư pháp.

Tại Việt Nam, điều nghịch lý nằm ở chỗ là nhà nước mong muốn can thiệp vào mọi lĩnh vực, ở mọi cấp độ, nhưng lại không kiểm soát được những điểm chính yếu. Tại Pháp, nhà nước cho phép nhà đầu tư, ngân hàng, công ty bảo hiểm thiết lập các hợp đồng và các hình thức bảo hành riêng với nhau. Nhà nước chỉ cần đưa vào trong luật nghĩa vụ bắt buộc phải có bảo hiểm và có phương tiện để kiểm tra và xử phạt các đơn vị không mua bảo hiểm. Khi đó, vì lợi ích của mình, các công ty bảo hiểm sẽ có cách đảm bảo các công trình xây dựng phải tuân theo quy chuẩn.

Sự hình thành các tiêu chuẩn thường xuất phát từ những vấn đề mà công ty bảo hiểm gặp phải trong quá trình hoạt động. Để giảm thiểu rủi ro cho mình, các công ty bảo hiểm thường nghĩ ra các quy chuẩn. Do đó, các cơ quan hành chính nhà nước không cần làm việc này. Luật xây dựng thuộc lĩnh vực tư pháp. Mặc dù luật xây dựng phải được nhà nước ban hành, nhưng các ý tưởng, sáng kiến, quy định trong luật thường xuất phát từ khu vực tư nhân.

Học viên: Ở Việt Nam, việc bán nhà trước khi hoàn thành chỉ được thực hiện nếu công trình đã xây dựng xong phần móng. Có khi xảy ra trường hợp một dự án được mua bán nhiều lần. Do đó, cần có quy định để quản lý chặt chẽ các chủ đầu tư.

Ở Pháp, phí bảo hiểm là bao nhiêu? Ở Việt Nam, các chủ thể tham gia xây dựng cũng bị bắt buộc phải mua bảo hiểm, nhưng phí bảo hiểm khá rẻ.

Ông **Castel**: Ở Pháp, phí bảo hiểm chiếm từ 3% đến 4% tổng kinh phí của dự án. Các công ty bảo hiểm và luật yêu cầu phải có các đơn vị thẩm định, giám sát để đảm bảo an toàn trên công trường. Ở Việt Nam, phần chung và phần riêng trong chung cư được bảo hiểm như thế nào?

Học viên: Đơn vị thi công chỉ mua bảo hiểm trong thời gian xây dựng công trình. Sau đó, luật quy định các chủ sở hữu phải tự mua bảo hiểm cho phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình và công ty quản lý chung cư mua bảo hiểm cho phần diện tích chung.

III. QUẢN LÝ NỘI BỘ CỦA CHUNG CƯ

1. Đại hội nhà chung cư lần đầu tiên

a) Triệu tập đại hội nhà chung cư lần đầu tiên

Sau khi chung cư được xây dựng xong và các lô đã được bán, chủ đầu tư chọn một người quản lý và người này sẽ triệu tập đại hội nhà chung cư lần đầu tiên với thành phần tham dự như sau:

- người quản lý,
- chủ đầu tư,
- doanh nghiệp quản lý căn hộ cho thuê của các nhà đầu tư (nếu có)
- tất cả các chủ sở hữu

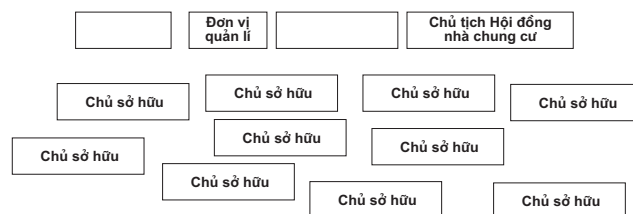
Nếu chủ sở hữu không thể đến dự hội nghị chung cư, thì có thể nhờ người đại diện là vợ hoặc chồng, hay là một người được ủy quyền đến dự hội nghị. Người đó cũng có thể là một chủ sở hữu khác, là cha hoặc mẹ, người thuê nhà, hay bất kỳ một người nào đó, trừ người quản lý và người nhà của người quản lý. Nếu quy chế quản lý chung cư không cho phép thực hiện quyền này, thì quy chế đó vô hiệu và không thể áp dụng. Theo nguyên tắc, một người không thể nhận được hơn ba ủy quyền.

Đại hội nhà chung cư lần đầu tiên được chủ đầu tư đứng ra tổ chức. Trong đại hội đó, chủ đầu tư bàn giao lại trách nhiệm của mình cho các chủ sở hữu mới. Sau khi bàn giao xong, chủ đầu tư sẽ rút lui và không còn vai trò quyết định đối với chung cư nữa.

Nếu chủ đầu tư muốn giữ lại khu dịch vụ thương mại như ở Việt Nam, thì chủ đầu tư sẽ trở thành một chủ sở hữu như như các chủ sở hữu khác và cũng đến tham gia hội nghị thường niên các chủ sở hữu để bầu người chủ trì đại hội nhà chung cư ...

b) Bầu người chủ tịch Hội đồng nhà chung cư

Người tịch Hội đồng nhà chung cư là người được bầu ra trong số các chủ sở hữu có mặt tại đại hội. Sau khi được bầu, Chủ tịch sẽ đến ngồi cùng với người quản lý, chủ trì thảo luận và ký biên bản đại hội. Chủ tịch Hội đồng nhà chung cư là đại diện cho hội đồng nhà chung cư. Chủ tịch được bầu tại mỗi đại hội nhà chung cư. Trên thực tế, đại hội thường giữ lại Chủ tịch của đại hội trước. Người chủ tịch càng có kinh nghiệm thì càng được các chủ sở hữu chung cư tín nhiệm. Hoạt động này là tự nguyện.



En France, l'autorité publique intervient au moment de la délivrance du permis de construire pour contrôler la conformité du projet du bâtiment aux documents d'urbanisme, ainsi qu'à la fin des travaux pour la délivrance d'une attestation de conformité du bâtiment achevé avec les plans. Ces justificatifs sont exigés par les banques et les assurances. L'administration n'a pas à contrôler si l'immeuble est bien implanté, s'il n'empiète pas sur la propriété du voisin, ni même si le titulaire du permis est le véritable propriétaire du terrain. Tout ces problèmes relèvent du droit privé.

Au Vietnam, le paradoxe réside dans le fait que la force publique souhaite intervenir à tous les niveaux avec beaucoup trop de règlements, sans pour autant réussir à maîtriser l'essentiel. En France, on laisse le promoteur, la banque et les assurances créer leurs propres contrats et leurs propres garanties. Il suffit d'inscrire dans la loi, l'obligation d'avoir une assurance, tout en se donnant les moyens de contrôler et de sanctionner les constructeurs qui ne possèderaient pas d'assurance. Dès lors l'assurance, dans son propre intérêt, se chargera d'obtenir des garanties quant à la fiabilité de la construction selon les normes.

L'origine et la constitution des normes proviennent souvent des problèmes rencontrés par les assureurs dans leur fonction. Les assurances sont suffisamment inventives pour imaginer des normes, en vue de réduire les risques, pour que l'administration n'aie guère besoin de le faire. De cette façon, le code de la construction relève du droit privé. Les lois relatives à la construction sont validées au final par les autorités publiques, mais leur initiative est souvent d'origine privée.

Un participant précise qu'au Vietnam la VEFA est autorisée seulement si la construction des fondations a démarré. Il peut arriver qu'un projet soit vendu plusieurs fois, d'où le besoin d'un règlement plus strict concernant les maîtres d'ouvrage.

Quels sont les frais d'assurance en France ? Au Vietnam aussi les différents acteurs doivent également souscrire à des assurances selon la loi, mais celles-ci sont peu chères.

M. **Castel** indique que les assurances représentent à peu près 3 à 4 % du bilan du promoteur. L'assurance et la loi exigent également la présence de différents bureaux techniques afin d'assurer la sécurité sur le chantier.

M. Castel souhaiterait savoir comment, au Vietnam, les parties communes et privées sont assurées.

Un participant explique que les entreprises possèdent une assurance seulement pendant la durée des travaux. Dans les textes, ce sont les copropriétaires qui, par la suite doivent s'organiser. En cas de problème majeur avec le bâtiment, ce sont les autorités qui indemnisent. Dans le règlement il est demandé que chaque propriétaire assure sa partie privée et la société de gestion doit assurer les parties communes.

III. LA GESTION INTERNE DE LA COPROPRIÉTÉ

1. La première assemblée générale

a) La convocation à la première assemblée générale

Une fois l'immeuble construit et les lots vendus, le syndic choisi par le promoteur convoque une première réunion qui rassemble :

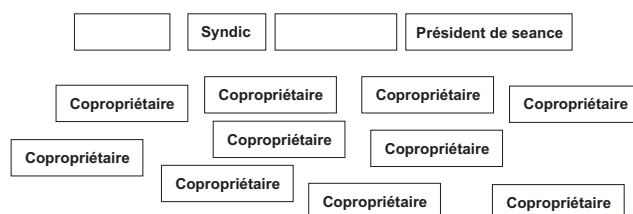
- le syndic,
- le promoteur,
- éventuellement la société de gestion qui encaisse les loyers des investisseurs qui ont acheté pour louer,
- ainsi que tous les nouveaux copropriétaires.

Si un copropriétaire ne peut pas se rendre à l'assemblée générale des copropriétaires, il peut se faire représenter par son conjoint légal, ou par un mandataire. Il peut s'agir d'un autre copropriétaire, d'un parent, du locataire ou de toute autre personne de son choix, même non copropriétaire à l'exception d'une personne du syndic ou de quelqu'un ayant un lien familial avec le syndic. Si une clause du règlement de copropriété restreint ce droit, elle est nulle et ne s'applique pas. Chaque mandataire ne peut recevoir en principe pas plus de trois mandats.

Généralement, la première séance est ouverte par le promoteur qui fait le point sur la fin de sa mission. Une fois que le transfert de responsabilités a eu lieu entre le promoteur et les nouveaux acquéreurs, le promoteur se retire. Il n'a plus aucun rôle décisionnel dans la copropriété qui est capable désormais de s'autogérer. Dans le cas où le promoteur souhaiterait garder un local de commerce à son compte en tant que propriétaire, comme c'est le cas au Vietnam, alors il devrait venir s'asseoir auprès des autres copropriétés au même titre qu'eux et participer à l'assemblée annuelle des copropriétaires en élisant un président de séance, etc.

b) L'élection d'un président de séance

Elle se fait parmi les copropriétaires présents. Une fois élu, le président va s'asseoir à la table à côté du syndic. Le rôle du président de séance est de conduire les débats et de signer le procès verbal de la séance. Le président de séance incarne la personnalité morale du syndicat des copropriétaires. Chaque réunion de l'assemblée générale nécessite de réélire un président pour la durée de la séance. En pratique c'est souvent la même personne qui est réélue. Plus elle acquiert de l'expérience, plus les copropriétaires lui font confiance. Cette activité est bénévole.



HỘI ĐỒNG NHÀ CHUNG CƯ

Hội đồng nhà chung cư là tập hợp tất cả các chủ sở hữu trong chung cư. Ta chỉ cần mua một căn hộ (hay một mặt bằng kinh doanh, một chỗ giữ xe, một tầng hầm...) trong chung cư thì sẽ chính thức trở thành thành viên của hội đồng nhà chung cư. Chỉ cần có hợp đồng mua bán, không cần thêm tài liệu nào khác để chứng minh là thành viên của Hội đồng nhà chung cư. Theo quy định của pháp luật, Hội đồng nhà chung cư có nhiệm vụ bảo trì và quản lý phần chung, mặc dù chúng không thuộc sở hữu của Hội đồng nhà chung cư bởi vì đây là phần không thể phân chia được và thuộc sở hữu của tất cả chủ sở hữu trong chung cư. Để thực hiện nhiệm vụ này, Hội đồng thường ủy quyền cho một người hoặc một công ty quản lý chung cư chuyên nghiệp.

Ban đại diện hội đồng nhà chung cư là do Đại hội nhà chung cư bầu ra có nhiệm vụ hỗ trợ và kiểm tra công việc của người quản lý chung cư, đồng thời làm cầu nối giữa người quản lý chung cư và Hội đồng nhà chung cư. Chung cư nào cũng có Ban đại diện, trừ khi các chủ sở hữu chiếm 2/3 chung cư không đồng ý thành lập Ban đại diện. Thành viên của Ban đại diện nhà chung cư làm việc tự nguyện, không hưởng thù lao. Nếu Ban đại diện ứng tiền ra để thực hiện nhiệm vụ của mình, thì số tiền đó sẽ được hoàn lại từ quỹ của chung cư. Các chi phí cho hoạt động của Ban đại diện nhà chung cư được tính vào chi phí quản lý chung cư.

Để thực hiện tốt các chức năng mà luật pháp đã quy định, Hội đồng nhà chung cư có tư cách pháp nhân. Điều đó có nghĩa là Hội đồng nhà chung cư là một thực thể tách biệt với các chủ sở hữu. Hội đồng nhà chung cư đại diện cho lợi ích chung, vượt lên trên lợi ích cá nhân của từng chủ sở hữu. Hội đồng nhà chung cư đại diện cho toàn thể chung cư trước pháp luật khi lợi ích của chung cư bị đe dọa hoặc bị xâm hại. Ví dụ, Hội đồng nhà chung cư có thể mua các phần diện tích thuộc sở hữu riêng đang rao bán hoặc bán phần diện tích thuộc sở hữu chung. Ngược lại, Hội đồng nhà chung cư cũng có thể bị kiện ra tòa, nếu gây thiệt hại cho chủ sở hữu hoặc người nào đó (bên thứ ba). Ví dụ, Hội đồng nhà chung cư chịu trách nhiệm trước tòa án về các thiệt hại gây ra cho người khác do việc bảo trì các trang thiết bị trong chung cư không được đảm bảo. Sự thiếu bảo trì này có thể do lỗi của người bảo vệ hay nhân viên của chung cư và cũng có thể do những khiếm khuyết trong quá trình xây dựng. Sau đó, Hội đồng nhà chung cư sẽ quy trách nhiệm cho đơn vị thi công.

Việc quản lý chung cư có đạt được hiệu quả hay không, có sự đối thoại và tin tưởng lẫn nhau giữa các chủ sở hữu và người quản lý chung cư hay không phụ thuộc vào vai trò và hoạt động của Ban đại diện. Quyết định của hội đồng nhà chung cư được hội nghị toàn thể chung cư biểu quyết và ủy quyền cho người quản lý thực hiện.

Nguồn: www.cspc.asso.fr

LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Le syndicat de copropriété, est une collectivité qui regroupe tous les copropriétaires d'un immeuble. Le simple fait d'acheter un logement (ou un local commercial, un local professionnel, un garage, une cave, etc.) dans une copropriété et l'on devient l'un des membres de droit du syndicat des copropriétaires. Il n'y a aucune formalité particulière à accomplir, aucun document particulier à signer en dehors du contrat de vente. Ce syndicat a un objet très précis, défini par la loi : la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Ces dernières ne lui appartiennent pas, puisqu'elles sont, suivant les cas, la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux, mais c'est le syndicat, en tant que tel, qui doit les administrer, les entretenir, ce qui se fait par l'intermédiaire du syndic.

Constitué d'une petite équipe de copropriétaires désignée par l'assemblée générale, le conseil syndical, a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Il est appelé aussi à faire le lien entre le syndic et le syndicat de copropriété. Toutes les copropriétés en sont normalement pourvues, à moins que la majorité des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des tantièmes du syndicat s'y soit opposée en assemblée générale. C'est un organe de contrôle, d'assistance et de consultation du syndic. Les fonctions de membre du conseil syndical sont bénévoles. Elles ne donnent donc lieu à aucune rémunération. Si les membres du conseil syndical font l'avance de frais pour exercer leur mission, ils seront remboursés sur le budget de la copropriété. Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Afin de mener à bien les missions que lui confère la loi, le syndicat des copropriétaires possède la personnalité morale. Cela signifie qu'il constitue une entité distincte des copropriétaires, qu'il représente des intérêts collectifs qui dépassent les intérêts individuels des copropriétaires. Il est ainsi qualifié pour agir en justice si les intérêts de la copropriété sont menacés ou malmenés. Il peut par exemple, pour le compte des copropriétaires, acquérir des parties privatives ou vendre des parties communes. A l'inverse, il pourra également être poursuivi s'il a causé un préjudice à un copropriétaire, ou à un tiers. Le syndicat peut par exemple voir sa responsabilité engagée devant les tribunaux pour les dommages causés par le défaut d'entretien d'un ouvrage ou d'un équipement. Ce défaut peut par exemple être dû à la négligence ou la faute d'un gardien ou d'un employé de la copropriété, à un vice de construction ou à une malfaçon dans des travaux. Il incombe au syndicat de rechercher et de mettre en jeu la responsabilité du constructeur ou des entreprises. ...

Un conseil syndical jouant pleinement son rôle est un gage de bonne gestion de la copropriété, de l'existence d'un dialogue et d'un climat de confiance entre les copropriétaires et le syndic. Car avant tout, le conseil syndical constitue un relais entre les copropriétaires et leur syndic. Pour prendre ses décisions, le syndicat des copropriétaires se réunit en assemblée générale et son action s'exerce par l'intermédiaire du syndic.

Source : www.cspc.asso.fr

c) **Bổ nhiệm người quản lý chung cư**

Trong đại hội chung cư lần đầu tiên, chủ đầu tư giới thiệu người quản lý mà mình đã chọn. Thông thường, Chủ tịch Hội đồng nhà chung cư sẽ đề nghị đại hội chọn người quản lý này, nhưng đại hội hoàn toàn có quyền chọn người quản lý khác.

Nhiệm kỳ của người quản lý là từ một đến ba năm. Người quản lý có thể là một người chuyên nghiệp hoặc không. Trong các chung cư nhỏ, người quản lý là một trong những chủ sở hữu và làm việc tình nguyện, không hưởng thù lao. Trên thực tế, đối với chung cư mới được bán trước khi hoàn thành, thì chủ đầu tư luôn luôn mời người quản lý chuyên nghiệp. Hoạt động người quản lý chuyên nghiệp phải tuân theo quy định của pháp luật. Người quản lý phải có chứng chỉ hành nghề, bằng cấp do Cơ quan có thẩm quyền cấp.

d) **Bầu ra ban đại diện hội đồng chung cư**

Khi có những vấn đề thật hệ trọng thì đại hội chung cư mới được triệu tập lần thứ hai trong năm. Thông thường, đại hội chung cư chỉ được tổ chức một lần trong năm. Vai trò của ban đại diện hội đồng chung cư là hợp tác với người quản lý để giải quyết một số công việc hàng ngày. Ban đại diện bao gồm một số chủ sở hữu tình nguyện do đại hội chung cư bầu ra. Người quản lý có thể trao đổi với ban đại diện một số quyết định liên quan đến công tác quản lý chung cư trong năm. Đại hội nhà chung cư quyết định ngân sách cho các công việc để ban đại diện có thể xử lý mà không cần triệu tập đại hội. Các thành viên của ban đại diện có thể được đại hội bầu ra cho nhiều năm.

e) **Biểu quyết ngân sách dự kiến**

Người quản lý trình bày trước đại hội về dự toán ngân sách trong năm trong đó thể hiện các khoản chi phí dự kiến và tiền lương của người quản lý. Trong năm kế tiếp người quản lý sẽ làm bảng tổng kết tài chính, giải trình chênh lệch nếu có giữa ngân sách dự kiến và các khoản chi thực tế đồng thời lập bảng dự kiến ngân sách trong năm.

2. Phân chia và chi trả phí

a) **Mô tả cách phân chia**

Cách phân chia mức đóng góp để chi trả phí chung cư được mô tả trong tài liệu do chuyên viên đo vẽ và công chứng viên thực hiện và được đính kèm trong quy chế quản lý chung cư cũng như trong hợp đồng mua bán của từng lô chung cư. Mức đóng góp được tính theo tỉ lệ và phụ thuộc vào vị trí cũng như diện tích sử dụng của lô. Mỗi lô được gán với một tỉ lệ diện tích phần chung. Ví dụ một căn hộ ở tầng trệt sẽ không phải chi trả phí cho phần bảo dưỡng thang máy.

Nhận xét và trao đổi ý kiến

Học viên: Ở Pháp, luật bắt buộc các chủ sở hữu phải đóng bảo hiểm. Làm thế nào để phân chia việc chi trả phí bảo hiểm cho các phần chung?

Ông Castel: Ở Pháp, luật buộc mỗi chủ đồng sở hữu phải mua bảo hiểm cho phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình và người quản lý mua bảo hiểm cho phần chung của chung cư. Tiền bảo hiểm phần chung được tính trong phần ngân sách dự kiến và được các chủ đồng sở hữu chi trả giống như các loại chi phí khác theo quy định của bảng phân chia trả phí.

Trên thực tế, các ngân hàng có thể kiểm tra việc đóng bảo hiểm của các chủ đồng sở hữu bởi vì phần lớn các căn hộ được mua bằng tiền vay ngân hàng.

Học viên: Ở Việt Nam, một số người không cần vay ngân hàng để mua tài sản. Điều đó cho thấy việc mua bảo hiểm là không bắt buộc.

Học viên: Ở Việt Nam, phần chung thuộc sở hữu của chủ nhà đầu tư chứ không thuộc về các chủ đồng sở hữu. Vì thế chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý những phần chung.

Ở Việt Nam không có hình thức chọn người quản lý cho chung cư. Nhà nước hay doanh nghiệp tư nhân là những đơn vị quản lý những phần chung của chung cư. Cũng có những trường hợp chủ đầu tư áp đặt các chủ đồng sở hữu đóng phí quản lý cho những phần chung nhưng các chủ sở hữu không được quyền thảo luận về công tác quản lý chung cư.

Một học viên khác: Trên lý thuyết, luật pháp ở Việt Nam phân biệt phần thuộc sở hữu riêng và phần thuộc sở hữu chung. Phần diện tích dành cho dịch vụ thương mại và bãi đậu xe thuộc sở hữu của chủ đầu tư. Do đó, chủ đầu tư có thể bán hoặc cho thuê. Vấn đề đặt ra là chủ đầu tư xem các bãi đậu xe là thuộc sở hữu chung và do đó các chủ sở hữu phải chi trả phí cho việc bảo dưỡng và canh giữ.

c) La nomination du syndic

Durant cette première assemblée générale, le promoteur présente le premier syndic. Généralement, le président soumet au vote la réélection du premier syndic pour l'année mais l'assemblée est libre de proposer un autre syndic. Le syndic peut être élu pour un à trois ans. Le syndic peut être un professionnel ou non. Dans les petites copropriétés, il arrive que le rôle du syndic soit tenu bénévolement par un copropriétaire. En pratique, dans le cas d'un immeuble neuf vendu en VEFA, le promoteur fait toujours appel aux services d'un syndic professionnel. L'activité de syndic professionnel est réglementée. Celui-ci doit fournir plusieurs attestations et assurances prouvant la détention d'un diplôme adéquat ou de plusieurs années d'expériences. Ces documents sont présentés à la préfecture qui valide la capacité du syndic à exercer ce métier.

d) L'élection du conseil syndical

A moins d'un problème important qui nécessiterait de convoquer une deuxième assemblée générale en cours d'année, l'assemblée générale ne se réunit habituellement qu'une fois par an. Entre temps, il est nécessaire que les copropriétaires soient représentés auprès du syndic pour régler les petites décisions courantes. C'est le rôle du conseil syndical. Ce conseil regroupe un petit nombre de co-propriétaires volontaires, désignés lors de l'assemblée générale, que le syndic pourra consulter toute l'année pour les décisions courantes. L'assemblée définit le montant maximum des travaux que ce conseil peut engager sans convoquer une assemblée générale. Le pouvoir de ce conseil est donc encadré. L'assemblée peut décider d'élire les membres de ce conseil pour plusieurs années.

e) Le vote du budget prévisionnel

Le syndic présente à l'assemblée générale le projet de budget pour l'année en cours. Ce budget expose, poste par poste, les charges prévisionnelles ainsi que les honoraires du syndic. L'année suivante, le syndic fera le bilan et devra justifier les écarts éventuels entre le budget réellement réalisé et le budget prévisionnel.

2. La répartition et le paiement des charges

a) L'état descriptif de division

La clé de répartition des charges est définie dès l'origine dans l'état descriptif de division qui est un document établi par un géomètre et un notaire, joint au règlement de la copropriété et au contrat de vente de chaque lot. Cet état descriptif calcule la quote-part de charges collectives affectée à chaque lot en fonction de sa localisation et de sa surface. Chaque partie commune est affectée en pourcentage sur chaque lot de copropriété. Par exemple, un appartement situé en rez-de-chaussée sera affecté pour une valeur nulle aux charges d'entretien de l'ascenseur.

Remarques et échanges

Un participant souhaiterait savoir si, en France, la loi oblige les copropriétaires à s'assurer. Comment s'effectue la répartition des charges d'assurance dans les parties communes ?

M. **Castel** explique qu'en France la loi oblige chaque copropriétaire à assurer ses propres parties privées et que le syndic doit assurer les parties communes. Cette assurance collective figure dans le budget prévisionnel et est payée par l'ensemble des copropriétaires comme les autres charges générales, selon la même règle de répartition.

En pratique, les banques peuvent vérifier que les copropriétaires s'assurent, car la plupart des appartements sont achetés à crédit avec un emprunt bancaire.

Un participant ajoute qu'au Vietnam, certains acquéreurs n'ont pas besoin d'emprunter pour acquérir un bien, ce qui explique que les assurances ne sont pas obligatoires.

Un participant explique qu'au Vietnam, les parties communes appartiennent au maître d'ouvrage et non aux habitants. Le maître d'ouvrage est également chargé de gérer les parties communes.

Il n'existe pas de syndic, la gestion des parties communes est assurée par une société publique ou à défaut, les habitants ou encore dans le cas des immeubles construits récemment, par une société de gestion privée. Il arrive également que le maître d'ouvrage impose des frais de participation à la gestion des parties communes aux copropriétaires qui ne peuvent pas, dans tous les cas, discuter la gestion de l'immeuble.

Un autre participant intervient et explique à son tour, qu'en théorie, l'esprit de la loi vietnamienne est également basé sur une prise en compte des parties privatives d'un côté et des parties communes d'un autre côté, qui appartiennent à l'ensemble des copropriétaires, à l'exception des espaces destinés aux commerces et aux parkings qui appartiennent au promoteur, lequel peut décider de les vendre ou de les louer. Le problème se pose en particulier avec les parkings qui sont considérés par le promoteur comme des parties communes pour lesquelles tous les copropriétaires doivent payer pour l'entretien et le gardiennage.

Ông **Castel**: Ở Pháp, nơi đậu xe được xem như phần riêng nên có thể được bán như các lô khác. Do đó, người mua căn hộ có quyền quyết định mua hoặc không mua chỗ để xe cùng với căn hộ của mình. Nếu chủ đầu tư muốn giữ nơi đậu xe lại cho mình thì chủ đầu tư sẽ trở thành một chủ sở hữu ngang hàng các chủ sở hữu khác. Trong trường hợp này, những khu vực dành cho dịch vụ, thương mại và nơi đậu xe không còn thuộc phần chung nữa, mà là thuộc phần riêng và chủ đầu tư phải chi trả phí quản lý như các chủ sở hữu khác. Kể từ khi đại hội chung cư lần đầu tiên được tổ chức, thì chủ đầu tư không còn giữ vai trò quản lý chung cư nữa. Ngay từ lúc xây dựng quy chế đồng sở hữu, chuyên viên đo vẽ đã xác định cụ thể phần riêng và phần chung trong chung cư. Phần chung là những phần ở lối đi như hành lang, thang máy và cầu thang bộ. Mỗi chỗ giữ xe là phần riêng của mỗi chủ sở hữu. Chỉ có những người sở hữu chỗ đậu xe mới phải trả chi phí quản lý chỗ đậu xe.

b) Các chi phí cho phần chung

- Phí bảo hiểm là phần chi phí nhiều nhất cho phần chung. Người quản lý có trách nhiệm thương lượng mức phí với công ty bảo hiểm để đảm bảo lợi ích cho toàn chung cư điều này với hội đồng nhà chung cư (liên quan đến những vụ trộm cắp). Sự bảo hành này không chỉ áp dụng cho những phần chung. Sau đó, mỗi chủ sở hữu phải bảo vệ tài sản riêng của mình.

- Phí điện, nước của những phần chung
- Thay thế những vật liệu nhỏ (như bóng điện)
- Phí bảo dưỡng thang máy, máy thông gió,
- Phí bảo dưỡng không gian xanh
- Phí cho các dịch vụ (lau chùi, canh giữ...),
- Trả lương thêm cho người quản lý.
- Hệ thống máy sưởi cho cả chung cư

c) Phương thức đóng phí quản lý chung cư

Thông thường phương thức đóng phí được thực hiện theo từng quý. Vấn đề sẽ phát sinh khi có một số chủ sở hữu không đóng phí. Nếu sau khi chủ sở hữu đã nhận được thư báo và giấy tổng đạt của thừa phát lại mà vẫn không đóng phí, thì người quản lý sẽ đưa vụ việc ra tòa để yêu cầu tòa phát mãi căn hộ. Khi quá trình tố tụng bắt đầu, người quản lý yêu cầu đại hội nhà chung cư cho phép mình đại diện cho chung cư trước tòa.

Thẩm phán sẽ tìm giải pháp, ví dụ giãn nợ, để tránh trường hợp phải trục xuất chủ sở hữu ra khỏi căn hộ. Nếu buộc phải trục xuất, thì thẩm phán ra quyết định và Tỉnh trưởng sẽ thực hiện, sau đó Tỉnh trưởng sẽ giải quyết việc tái định cư cho chủ sở hữu đó. Quy trình này rất dài, nhưng vẫn thực hiện được vì ưu tiên của tòa án là không để cho chung cư phải rơi vào tình trạng không có kinh phí để bảo trì do các chủ sở hữu không đóng. Nếu chủ sở hữu có nhiều chủ nợ, thì luật quy định chung cư là chủ nợ được ưu tiên chi trả trước trong trường hợp phát mãi căn hộ. Căn hộ sẽ được ký gửi ở sàn giao dịch bất động sản để bán. Nếu không bán được, thì thẩm phán sẽ giao cho Ủy ban phụ trách bán đấu giá.

3. Đại hội nhà chung cư thường niên

a) Chương trình đại hội nhà chung cư

Sau đại hội nhà chung cư lần đầu tiên, đánh dấu sự ra đời của Hội đồng nhà chung cư, đại hội thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Trước khi diễn ra đại hội, mỗi chủ sở hữu được mời đóng góp ý kiến hoặc đưa ra những chủ đề cho chương trình của đại hội. Ba tuần trước ngày diễn ra đại hội, người quản lý chung cư sẽ gửi chương trình chi tiết của đại hội cho các chủ sở hữu. Chương trình đại hội gồm một số mục bắt buộc như bầu chủ tịch Hội đồng nhà chung cư, xác nhận kết thúc công việc của người quản lý, biểu quyết ngân sách. Ngoài ra, có thể có một số mục khác theo yêu cầu của các chủ sở hữu hoặc của Ban đại diện Hội đồng chung cư, ví dụ: thi công một vài công trình.

Bảng tổng kết tài chính được người quản lý cùng với ban đại diện chuẩn bị và đem ra trình đại hội biểu quyết. Sau khi biểu quyết, thì không ai có thể bàn hỏi về tài chính của năm cũ nữa. Các quyết định về quản lý chung cư được đưa ra bằng phương pháp biểu quyết theo đa số của tất cả các chủ sở hữu hiện diện hay đại diện ở đại hội nhà chung cư.

b) Quy tắc về đa số

Đối với các công việc cần được biểu quyết theo chương trình của đại hội, thì chỉ cần áp dụng quy tắc biểu quyết theo đa số. Tính chất của công việc càng đặc biệt thì càng phải có tỉ lệ cao về đa số :

- Nếu chỉ là việc sửa lại những phần chung, thì bảo trì không có gì phức tạp ngay cả khi số tiền công tác bảo trì khá cao. Do tính chất của công tác bảo trì ảnh hưởng đến việc bỏ phiếu theo tỉ lệ đa số chứ không phải là số tiền. Các công tác bảo trì và công tác quản lý đều phải thông qua tỉ lệ đa số của các chủ đồng sở hữu hiện diện và đại diện.

- Nếu phải thực hiện các hạng mục để cải tạo chung cư cho phù hợp với quy chuẩn (ví dụ: lắp đặt ram dốc, tạo lối đi cho người khuyết tật), thì cần phải có sự biểu quyết của phân nửa số phiếu về đồng sở hữu.

- Nếu hạng mục thi công là để làm đẹp cho chung cư hoặc những hạng mục cải tạo không phải theo yêu cầu của quy chuẩn và an toàn, thì cần phải được một nửa số chủ sở hữu thông qua và số chủ sở hữu này phải chiếm ít nhất 2/3 số phiếu trong chung cư.

M. Castel précise qu'en France, le parking est une partie privative, un lot comme les autres, qui peut être vendu. L'acquéreur d'un appartement est libre d'acheter ou non une place de parking avec son logement. Si le promoteur souhaitait garder des parkings, il deviendrait alors un copropriétaire comme les autres, sans hiérarchie par rapport aux autres copropriétaires. Dans ce cas, les locaux commerciaux ou les parkings ne seraient pas des parties communes mais des parties privatives comme les autres et le promoteur paierait des charges comme les autres. Dès que la première assemblée générale est élue, il perd de fait son statut de promoteur. Au moment de la mise au point du règlement de copropriété, un géomètre réalise un plan très précis qui définit les parties privées et parties communes. Les parties communes sont des lieux de passage tels que les couloirs, les ascenseurs ou escaliers. Chaque place de parking est une partie privée attitrée à un copropriétaire. En cas de gardiennage, seul les personnes qui possèdent un parking paieront des charges de gardiennage de ce parking.

b) les charges collectives

- Assurances,

L'assurance est un gros poste de dépenses, c'est le syndic qui est chargé de négocier celle-ci pour l'ensemble de l'immeuble. Il s'agit du poste qui est en plus forte croissance ces dix dernières années (lié à l'augmentation des vols avec effraction). Attention, cette assurance n'assure que les parties communes ensuite chaque propriétaire doit assurer son bien privé.

- Frais d'électricité, d'eau pour les parties communes,

- Remplacement du petit matériel (ampoules)

- Frais d'entretien des ascenseurs, de la ventilation mécanique,

- Frais d'entretien des espaces verts

- Société de services (nettoyage, gardiennage...),

- Les honoraires du syndic.

- Le chauffage, quand l'immeuble est équipé d'une chaudière collective

c) Les modalités de paiement des charges

Le paiement des charges se fait généralement trimestriellement. Les problèmes peuvent survenir lorsque certains copropriétaires ne paient pas leurs charges. Après l'envoi de lettre recommandée et commandement d'huissier, si aucun résultat n'est constaté, le syndic saisit le juge pour obtenir la mise en vente du bien. Lorsque la procédure judiciaire est lancée, le syndic demande à l'assemblée générale de pouvoir représenter la copropriété devant la justice.

Cette situation pose un problème politique de relogement. Le juge va essayer de trouver des compromis, un échelonnement de la dette, pour éviter l'expulsion. Quand bien même le juge prononce l'expulsion, celle-ci doit encore être mise en œuvre par le Préfet, qui en dernier ressort se retrouve à gérer le problème du relogement. Tout cela retarde les procédures, mais finit par aboutir, car la priorité de la justice est de protéger la copropriété pour faire en sorte que le syndicat de copropriété ne se retrouve pas en situation de cessation de paiement à

cause d'un copropriétaire défaillant.

Si la famille endettée a plusieurs créanciers, la loi confère à la copropriété la place de créancier prioritaire, pour récupérer sa créance sur la mise en vente forcée du logement. Dans un premier temps, un administrateur judiciaire est chargé de vendre l'appartement sur le marché classique à travers une agence immobilière. Si cette méthode est infructueuse, alors le juge peut confier l'appartement à vendre à un commissaire priseur qui procédera à une vente aux enchères.

3. L'assemblée générale ordinaire

a) L'ordre du jour d'une assemblée générale

Après la première assemblée générale, qui est l'acte de naissance de la copropriété, une assemblée générale ordinaire se tient chaque année. Avant le déroulement de l'assemblée chaque propriétaire est invité à présenter ses propositions ou sujets à soumettre à l'ordre du jour. Puis le syndic envoie l'ordre du jour détaillé trois semaines avant la date de la réunion.

L'ordre du jour comporte des points obligatoires classiques, comme la désignation du président de séance, le quitus au syndic pour sa gestion, le vote du budget. Il comporte aussi des points facultatifs présentés à la demande de certains copropriétaires ou du conseil syndical, comme les projets de travaux.

L'examen de comptabilité de l'année écoulée est préparé par le syndic avec le conseil syndical et présenté pendant l'assemblée générale pour que l'ensemble des copropriétaires vote le quitus. Dès lors que le quitus est voté, personne ne peut plus revenir sur les comptes de l'année passée. Les décisions classiques de gestion courante sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

b) Les règles de majorité

Pour ce qui concerne les travaux soumis au vote prévus à l'ordre du jour, il convient d'appliquer la règle de majorité adéquate. Plus la nature des travaux est exceptionnelle, plus il faut une majorité forte :

- S'il s'agit de refaire les parties communes à l'identique, cela relève du simple entretien, même si le montant des travaux est très élevé. C'est la nature des travaux qui détermine la règle de majorité et non pas le montant. Les travaux d'entretien et de remise en état sont votés, comme la gestion courante, à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- Si les travaux proposés sont des améliorations nécessaires pour la conformité aux normes ou la sécurité, (par exemple, installation d'une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite), il faut alors réunir un vote qui représente la moitié du poids des millièmes de la copropriété.

- Si les améliorations sont de l'embellissement ou des améliorations non dictées par les normes ou la sécurité, il faut que le vote représente la moitié des copropriétaires et que ceux-ci représentent au moins 2/3 du poids des millièmes de la copropriété.

Người quản lý thường giới thiệu ba dự toán khác nhau của các doanh nghiệp để đại hội nhà chung cư biểu quyết chọn đơn vị thi công. Nếu chưa chuẩn bị kịp dự toán, thì đại hội nhà chung cư chỉ bỏ phiếu đồng ý về nguyên tắc và yêu cầu người quản lý trình ba bảng dự toán vào đại hội lần sau. Nếu công trình cần làm khẩn cấp, thì các chủ sở hữu có thể yêu cầu triệu tập lại đại hội nhà chung cư trong vài tháng.

c) Phản đối quyết định đại hội nhà chung cư

Các chủ sở hữu hiện diện hoặc có người đại diện ở đại hội không thể phản đối quyết định của hội đồng nhà chung cư. Chủ tịch hội đồng nhà chung cư ký biên bản đại hội và gửi cho tất cả các chủ sở hữu vắng mặt hoặc các chủ sở hữu không có người đại diện tham dự đại hội. Các chủ sở hữu này có thời hạn hai tháng để phản đối những quyết định của đại hội trước tòa án.

Vì thế tất cả các quyết định ở đại hội đều phải được lập thành văn bản. Trên thực tế, người quản lý luôn có máy tính và máy in khi đến dự đại hội. Người quản lý ghi chép và in quyết định của đại hội để Chủ tịch hội đồng ký sau khi đại hội kết thúc. Nếu cần thiết thì biên bản sẽ được sửa chữa trực tiếp tại đại hội.

Tại đại hội, người quản lý điểm danh tên và tỉ lệ số phiếu của mỗi chủ sở hữu. Vào đầu đại hội, người quản lý cho các chủ sở hữu hiện diện và có người đại diện ký tên vào danh sách. Nếu có một chủ sở hữu đến trễ, thì người quản lý dừng cuộc họp và ghi chú những vấn đề đang được thảo luận trong buổi họp trước chữ ký của người vừa mới đến. Do đó, chủ sở hữu này chỉ có thể phản đối những vấn đề đã được đại hội quyết định trong thời gian anh ta vắng mặt.

Nhận xét và trao đổi ý kiến

Hỏi: Trong hợp đồng có đề cập đến tuổi thọ của tòa nhà không? Nếu có thì có dự kiến việc phá dỡ tòa nhà không? Chuyện gì sẽ xảy ra nếu một trong những chủ đồng sở hữu từ chối việc phá dỡ chung cư ?

Ông Castel: Ở Pháp, một khi các tòa nhà đã được xây lên thì người ta không tính đến việc phá dỡ. Có những tòa nhà có thể tồn tại đến hàng thế kỷ. Trên lý thuyết, bê tông có độ bền vĩnh cửu. Trên thực tế, quy chế đồng sở hữu..., bởi vì theo luật pháp, nếu chính quyền địa phương muốn phá dỡ chung cư thì phải giải quyết nơi ở mới cho các chủ đồng sở hữu. Điều đó rất mất thời gian và tốn rất nhiều chi phí. Vì thế người ta sẽ ưu tiên cải tạo hơn là phá bỏ chung cư.

Chi phí bảo trì chung cư hàng năm chiếm khoảng 1,5% tổng kinh phí xây dựng. Việc bảo trì này giúp cho công trình luôn phù hợp với các quy chuẩn hiện hành. Nếu người quản lý thực hiện tốt công việc của mình, thì sau 50 năm số tiền bảo trì tương đương với số tiền xây dựng mới chung cư. Như vậy, chung cư giống như được xây lại lần hai và cứ thế tiếp tục, không cần phải phá bỏ.

Trong khi đó, ở Việt Nam, chung cư vừa mới được xây xong đã có dự kiến phá dỡ. Điều này làm cho công

tác bảo dưỡng chung cư không được xem trọng và chi phí cho bảo trì bị hạn chế tối đa.

Sự xuống cấp của chung cư có thể diễn ra khá nhanh. Nếu không bảo dưỡng, thì 10 năm sau khi đưa vào sử dụng chung cư sẽ xuống cấp rất nhanh và khó có thể cứu vãn. Vì thế ở Pháp luật quy định rất chặt chẽ và nghiêm khắc để buộc các chủ sở hữu phải bảo dưỡng chung cư đều đặn. Quyết định bảo dưỡng được ban hành theo quy tắc đa số đơn giản. Chính quyền có thể buộc các chủ đồng sở hữu thực hiện công tác bảo dưỡng theo nghị định về việc trát lại tường của chung cư. Mới đây, một số chính quyền ở địa phương đã biểu quyết về tiền trợ cấp cho việc trát lại tường và sử dụng phương pháp cách nhiệt. Ở Việt Nam, việc nhà nước hỗ trợ một phần kinh phí bảo dưỡng chung cư không khuyến khích các chủ sở hữu buộc phải thực hiện công tác bảo dưỡng.

Hỏi : Việc phân chia phí quản lý và bảo trì phần chung ở Pháp dựa trên công năng và diện tích sử dụng của căn hộ. Việc phân chia này có dựa trên số người ở trong căn hộ không ? Ban đại diện có quyền giới hạn số người ở trong căn hộ không ?

Ông Castel : Việc phân chia phí quản lý và bảo trì được xác định một lần và không thay đổi. Nếu không mức đóng phí của mỗi chủ sở hữu sẽ thay đổi liên tục và kéo theo nhiều rắc rối, nguồn gốc của tranh chấp. Không có quy định về việc giới hạn số người ở trong căn hộ. Nhưng Tòa thị chính và Văn phòng tỉnh trưởng có thể tiến hành các cuộc kiểm tra về mật xã hội. Nếu có trường hợp số người ở quá đông trong căn hộ, thì Cơ quan phụ trách các vấn đề xã hội sẽ đề xuất hỗ trợ nơi ở khác cho gia đình. Các thống kê cho thấy số mật độ người ở phụ thuộc vào thu nhập của họ. Người dân càng giàu, thì diện tích ở cho mỗi người càng tăng. Ở Pháp, tiền hỗ trợ nhà ở cho hộ gia đình được tính dựa vào thu nhập và số nhân khẩu trong gia đình. Do đó, gia đình càng đông con, thì mức hỗ trợ càng cao và hộ gia đình càng có hy vọng tìm được căn hộ phù hợp.

Pour décider à quelle entreprise seront confiés les travaux, le syndic présente en général trois devis différents. Si la proposition de travaux arrive trop tardivement, généralement l'assemblée vote seulement l'engagement de principe et demande au syndic de lui présenter trois devis lors de la prochaine assemblée. Si les propriétaires sont pressés ils peuvent demander de re-convoquer l'assemblée dans quelques mois.

c) La contestation des décisions de l'assemblée générale

Les copropriétaires présents ou représentés ne peuvent pas contester les décisions de l'assemblée générale. Le procès verbal de l'assemblée, signé par le président de séance est envoyé à tous les copropriétaires absents ou non représentés. Ceux-ci disposent d'un délai de deux mois pour contester les décisions prises par l'assemblée, devant la justice.

Cela suppose que toutes les décisions soient bien consignées par écrit. En pratique, le syndic vient à l'assemblée avec son ordinateur et son imprimante. Il prend note et imprime le relevé de décision que le président de séance signe en fin de séance. En cas de problème, les corrections sont effectuées en direct.

Le syndic tient un registre avec le nom et le poids des millièmes de chaque copropriétaire. En début de séance, les copropriétaires présents ou leur représentant signent ce registre. Si un copropriétaire arrive en retard, le syndic interrompt la réunion et note le numéro du point qui est en train d'être abordé en face de la signature de la personne qui vient d'arriver. Si ce copropriétaire veut attaquer une décision il ne pourra le faire que sur les points où il était absent.

Remarques et échanges

Un participant souhaite savoir si le contrat stipule une durée de vie de l'immeuble. Si cette information existe dans le contrat, est-il également prévu de détruire l'immeuble ? Que se passe-t-il si un des copropriétaires refuse que l'immeuble soit détruit ?

M. **Castel** explique qu'en France, les immeubles sont construits pour être éternels. Il existe des immeubles qui sont bâtis depuis plusieurs siècles. Théoriquement, le béton a une durée de vie éternelle. En pratique, le statut légal de la copropriété fige le droit, car si la collectivité voulait obtenir la destruction d'un immeuble, il faudrait conduire une procédure d'expulsion en justice pour chaque copropriétaire. Cela prendrait énormément de temps et serait très coûteux. Il y a de fortes chances que l'on opte pour une réhabilitation de l'immeuble, plutôt que sa destruction.

On observe qu'il faut réinvestir environ 1,5 % du coût de construction d'un bâtiment d'habitation chaque année pour son entretien. Cet investissement annuel permet de maintenir l'immeuble conforme aux dernières normes. Si le syndic fait bien son travail, au bout de 50 ans, c'est comme si l'immeuble avait été complètement repayé une deuxième fois. L'immeuble ainsi repayé une deuxième fois peut avoir plusieurs vies et n'a pas

besoin d'être démolé. Tandis qu'au Vietnam, l'immeuble neuf est construit dès le départ avec la perspective qu'il sera destiné à être redémoli, d'où la tendance dès le départ à minimiser les charges d'entretien.

La dégradation d'une copropriété peut aller vite. Si 10 ans après sa construction, aucun entretien n'a été mis en place, l'immeuble se trouve dans une spirale de dégradation dont il est difficile de sortir en raison des retards accumulés. C'est pourquoi en France la loi est très stricte pour forcer les copropriétaires à mettre en place un entretien régulier, avec des règles de majorité simple. Les municipalités peuvent forcer les copropriétés à réaliser les travaux d'entretien en prenant des décisions d'arrêté de ravalement. Récemment, certaines municipalités ont voté l'attribution de subventions pour inciter les copropriétés soumises à l'arrêté de ravalement à en profiter pour des travaux d'isolation thermique par la même occasion. Au Vietnam, le fait que le comité populaire participe lui-même, pour partie, aux charges d'entretien des immeubles, ne l'incite pas à forcer la copropriété à réaliser des travaux.

Un participant relève que la répartition des charges communes en France se fait en fonction de l'usage des parties communes et de la surface de l'appartement. Existe-t-il une répartition en fonction du nombre de personnes par logement ? Le conseil syndical a-t-il le droit de limiter le nombre de personnes qui habitent un logement ?

M. **Castel** expose qu'il est important que la répartition des charges soit fixée une fois pour toute et qu'elle ne change plus. Sinon les charges varieraient sans cesse ce qui impliquerait trop de complexité, source de litiges. Concernant le nombre de personnes par logement, il n'existe pas de règle qui limite le nombre de personnes par logement en tant que tel. Mais des contrôles sociaux sont mis en place par la mairie et la préfecture. En cas d'insalubrité avérée de l'appartement, les services sociaux peuvent proposer d'autres locations aux familles mal logées ou en situation de surpeuplement. Les statistiques montrent que la densité d'habitants dépend des revenus. Plus on est riche, plus on dispose de mètres carré par habitant. Par ailleurs, le système d'Aide Personnalisée au Logement, évoqué plus haut, est calculé en fonction du revenu et du nombre de personnes dans le foyer. De telle sorte que plus il y a de personnes, plus l'allocation est élevée, plus le foyer peut espérer accéder à un logement qui lui correspond.

Hỏi: Diện tích được tính trong hợp đồng mua bán có bao gồm diện tích tường không ?

Ở Việt Nam, Chính phủ yêu cầu mỗi thành phố xác định mức giá trần cho phí quản lý chung cư. Vậy phải quy định như thế nào ?

Ông Castel: Diện tích bao gồm nhiều loại:

- Công ty đầu tư phát triển hạ tầng mua diện tích đất trước khi phát triển hạ tầng,
 - Công ty kinh doanh bất động sản mua đất đã có hạ tầng từ công ty đầu tư phát triển hạ tầng. Giá đất được tính dựa trên tổng diện tích sàn được phép xây dựng (bao gồm cả tường) phù hợp với quy hoạch.
 - Người mua căn hộ mua diện tích đất không bao gồm tường, tức diện tích thông thủy.
- Chênh lệch giữa diện tích bao gồm tường và diện tích thông thủy khoảng 20%.

Ở Pháp, vấn đề giá trần cho chi phí quản lý không được đặt ra. Mức đóng phí do Hội đồng nhà chung cư quyết định tùy theo thu nhập của các chủ sở hữu, mong muốn của họ và họ chịu trách nhiệm về việc đó. Thay vì quy định mức trần, ta nên thúc đẩy sự phát triển của các doanh nghiệp quản lý chung cư để các doanh nghiệp cạnh tranh với nhau và đưa ra mức phí quản lý tốt nhất về giá cả và chất lượng quản lý.

Một học viên cho biết ở Việt Nam, khi ký hợp đồng mua bán, người mua phải trả chi phí bảo trì là 2% trên giá bán căn hộ chưa tính thuế giá trị gia tăng. Người mua phải trả số tiền này cho chủ đầu tư ngay khi công trình hoàn thành. Luật quy định phải đóng 2% phí bảo trì nhưng không nói rõ với số tiền đó chung cư sẽ được bảo trì trong bao lâu. Số tiền này được cất giữ và sẽ giải ngân khi bảo trì chung cư. Trong thời gian bảo hành chung cư (5 năm kể từ ngày đưa vào sử dụng), nếu có hư hỏng xảy ra, thì đơn vị thi công có trách nhiệm sửa chữa.

Ông Castel: Việc đóng thêm 2% phí bảo trì sẽ mang lại lợi ích cho chủ đầu tư hơn là cho các chủ sở hữu căn hộ chung cư. Điều này có vẻ không được công bằng cho lắm. Mặt khác, số tiền 2% cũng khá lớn.

Ở Pháp, hội đồng nhà chung cư có thể mở tài khoản dưới tên của chung cư và như vậy số tiền để trong tài khoản này sẽ sinh lãi và được nhập trực tiếp vào tài khoản của chung cư. Đây là tài khoản để dành, khi nào bảo trì chung cư mới sử dụng. Trên thực tế, cách làm này ít được sử dụng. Các chủ đồng sở hữu thích đóng dần dần phí quản lý và bảo trì tùy theo công việc hơn là để tiền vào tài khoản của chung cư. Điều này tránh được việc phải trả thêm phí quản lý tài khoản.

Học viên: Ý đồ của quy định này là trước mắt, chủ đầu tư để số tiền này trong tài khoản. Sau đó, khi chung cư đi vào hoạt động, chủ đầu tư sẽ chuyển số tiền này và tiền lãi về cho chung cư. Kinh phí bảo trì chung cư được phân bổ như sau :

- 70% do các chủ sở hữu đóng góp
- 30% còn lại, do ngân sách địa phương hỗ trợ..

Người mua phải đóng trước 2% nhằm đảm bảo chung cư được bảo trì ngay từ những năm đầu tiên. Điểm yếu của quy định này nằm ở chỗ không có cơ chế kiểm soát và theo dõi việc sử dụng 2% này cũng như việc bảo trì phần chung.

Ông Castel: Cách thức này làm cho chủ sở hữu không có thói quen đóng tiền đều đặn cho công tác bảo dưỡng, bảo trì phần chung. Do đó, khi số tiền bảo trì này được sử dụng hết và phải yêu cầu các chủ sở hữu đóng phí bảo trì, thì các chủ sở hữu lại nghĩ là họ đã đóng tiền đó lúc mua căn hộ rồi.

Học viên: Ở Việt Nam, đối với các trường hợp không đóng phí quản lý, bảo trì, thông thường không tìm được chủ nhà để đưa ra tòa. Hợp đồng mua bán chung cư do chủ đầu tư soạn thảo. Người mua không được tư vấn để ký hợp đồng. Ở Việt Nam, không có công chứng viên để soạn thảo hợp đồng mua bán.

Ông Castel: Ở Pháp, cũng có xảy ra trường hợp không tìm được chủ nhà. Nếu cảnh sát không tìm được chủ nhà, thì thủ tục phát mãi căn hộ vẫn được thực hiện và thậm chí còn dễ dàng hơn vì không cần phải tìm chỗ ở mới cho người chủ nhà.

Ở Pháp, tình huống thường xảy ra là đối với những người ly dị. Nếu một trong hai vợ chồng bỏ đi. Người còn lại ở trong căn hộ và không thể đóng nổi phí quản lý, bảo trì, nhưng cũng không thể bán căn hộ vì để bán được căn hộ, cần phải có chữ ký của hai vợ chồng. Khi đó, vụ việc sẽ được đưa ra tòa giải quyết.

Hợp đồng mua bán được ký kết trên cơ sở cả bên mua và bán đều đã đọc và hiểu rõ. Công chứng viên là người giúp cho các bên hiểu rõ hợp đồng và cam kết của mình trong hợp đồng trước khi ký.

Hội người tiêu dùng đóng vai trò quan trọng trong việc chống lại sự lạm dụng và rủi ro, đặc biệt là những vấn đề liên quan đến công tác quản lý của người quản lý chung cư và các mặt hàng do các văn phòng bất động sản chào bán. Vì vậy doanh nghiệp nào thực hiện sai hợp đồng thì Hội người tiêu dùng sẽ cách báo cho mọi người biết về tiếng xấu của doanh nghiệp đó. Cơ quan Thông tin về Nhà ở cũng có nhiệm vụ thông tin và hướng dẫn cho người dân, người mua nhà để họ hiểu rõ hợp đồng mua bán và những điều mình cam kết trong hợp đồng:

- Các khoản vay
- Các chi phí quản lý, bảo trì chung cư
- Kinh phí

Un participant s'interroge sur le type de surface que l'acquéreur achète et demande s'il s'agit bien de surface sans les murs.

Le gouvernement demande à chaque ville de promulguer un montant plafond pour assurer la gestion d'un immeuble, selon vous quels sont les règles à imposer en la matière ?

M. **Castel** explique qu'il existe plusieurs types de surfaces :

- L'aménageur achète de la surface de terrain avant son aménagement,
- Le promoteur achète à l'aménageur un prix de terrain constructible calculé à partir de la surface incluant les murs (SHON) autorisée dans le règlement d'urbanisme.
- L'acquéreur achète effectivement de la surface sans les murs, c'est-à-dire de la surface utile ou habitable.

Il y a environs 20% de différence entre SHON et SHAB En France, la question du plafond des frais de gestion ne se pose pas. Il s'agit du choix des copropriétaires qui se fait selon leurs revenus, leurs volontés, sous leur responsabilité. Plutôt que de fixer des chiffres par décret, il est plus pertinent de laisser se développer les entreprises de syndic qui entrent en concurrence, pour offrir le meilleur rapport qualité/prix.

Un participant précise que, au Vietnam, dès que l'acquéreur signe le contrat de vente, il paie les charges indiquées dans son contrat, à savoir 2% du prix de l'appartement hors TVA. L'acquéreur paie cette somme à la société de gestion, dès la fin des travaux. La loi indique qu'il faut payer 2% mais elle n'indique pas pendant combien de temps ce montant sert à couvrir les frais de gestion. Ce montant est réservé et débloqué à la suite des travaux pour subvenir aux réparations. Si des dégâts surviennent pendant le chantier, les réparations reviennent à la charge du constructeur. La garantie des équipements et du gros œuvre est de 5 ans.

M. **Castel** réagit en disant que le placement de ces 2% rapporte des bénéfices à la société de gestion et non aux copropriétaires, ce qui ne semble pas tout à fait équitable. Par ailleurs, ces 2% semblent un montant très important à ajouter au prix d'acquisition.

En France, l'assemblée générale peut décider d'ouvrir un compte au nom de la copropriété dont les bénéfices rapporteront à la copropriété directement. Il s'agit d'un compte de provision pour les charges qui sera débité en fonction des besoins. En pratique cette solution est peu utilisée. Les copropriétaires préfèrent payer les dépenses au fur et à mesure de leur engagement et verser la trésorerie sur le compte du syndic, ce qui évite des frais de gestion de compte supplémentaires.

Un participant précise que l'idée de la loi est de faire en sorte que l'investisseur place ce montant d'argent pour qu'une fois les travaux terminés, l'investisseur transfère l'argent et les intérêts à la copropriété. Le budget se répartit comme suit :

- 70% du budget provient de l'ensemble des copropriétaires, devant assurer la maintenance, l'entretien, etc. ;

- Les 30% restant sont complétés par la collectivité.

L'acquéreur doit payer ces 2% pour s'assurer que l'entretien de l'immeuble se fasse les premières années. Le point faible réside dans l'absence de contrôle d'une structure indépendante pour surveiller le bon emploi de ces 2% et l'entretien effectif des parties communes.

M. **Castel** explique que selon lui, ce procédé habitue le copropriétaire à ne pas verser d'argent régulièrement pour l'entretien et la maintenance des parties communes. De ce fait, lorsque l'argent du compte destiné à couvrir ces frais est épuisé et qu'il faut solliciter les copropriétaires pour à nouveau verser de l'argent, ceux-ci pensent avoir déjà payé. Par ailleurs, M. Castel exprime sa réserve quant à mobiliser des fonds à la fin des travaux pour des dépenses qui n'existent pas encore.

Un participant indique qu'au Vietnam, souvent en cas d'impayé, les personnes disparaissent et qu'il est alors impossible de les traduire en justice. Le contrat est préparé par l'investisseur. L'acquéreur n'a pas de conseil pour signer le contrat. Il n'y a pas de notaire pour rédiger les contrats au Vietnam.

M. **Castel** rétorque que ce genre de disparition du propriétaire peut arriver également en France. Si la police ne retrouve pas la personne, la procédure suit son cours et s'en trouve même facilitée car la problématique de la prise en charge sociale du relogement des personnes disparaît. Un cas difficile assez courant en France est celui de personnes divorcées dont une seule personne disparaît ou exprime un désaccord. La personne qui reste seule dans l'appartement n'arrive plus à payer les charges, mais ne peut pas vendre non plus, car pour signer un acte de vente, il faut la signature des deux ex-époux. Le juge est alors saisi pour résoudre la situation.

Le contrat d'achat d'un bien est basé sur un principe théorique qui estime que tout le monde est compétent pour lire et comprendre un contrat. Heureusement dans les faits, le notaire est là pour assister les personnes et s'assurer qu'elles comprennent leur engagement et peuvent valider le contrat au final.

Les associations de consommateurs jouent un rôle important pour débusquer les abus et les risques, notamment en ce qui concerne la gestion des syndics ou les offres des agences immobilières. En effet, à chaque fois qu'un contrat est abusif, il est signalé et souvent les associations règlent le problème et se chargent de créer une mauvaise publicité pour l'entreprise incriminée. Des Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) existent également pour informer le grand public.

Hỏi: Các chung cư được xây dựng trước năm 1975 không có người quản lý để thực hiện công tác bảo dưỡng phần chung. Vậy làm thế nào để giải quyết vấn đề này ?

Ông **Castel:** Một số chung cư ở Pháp cũng không có người quản lý do chung cư không bầu lại người quản lý. Khi đó, cần phải có sự can thiệp của tòa án để chỉ định ra người quản lý mới. Đôi khi vấn đề này xảy ra là do sự thiếu hụt tài chính của chung cư. Để khắc phục tình trạng này, chính quyền địa phương cần phối hợp với các cơ quan trung ương tìm hiểu tình hình tài chính của chung cư, gia cảnh của các hộ gia đình và xác định rõ tình trạng xuống cấp của chung cư. Khi đó, các đơn vị chuyên môn sẽ bắt đầu can thiệp. Ông Castel đề nghị nên có một khóa tập huấn chuyên đề về các chung cư bị xuống cấp vì đây là một lĩnh vực đặc thù. Thật vậy, ở Pháp, có những người chuyên về quản lý các chung cư xuống cấp. Thẩm phán sẽ bổ nhiệm một người quản lý tạm thời để tổ chức đại hội nhà chung cư bầu ra một người quản lý mới. Quy trình vực dậy chung cư khá dài, phức tạp và phụ thuộc vào tình hình những người sống trong chung cư.

Một học viên cho biết: Ở chung cư cũ, có tổ dân phố, nhưng tổ dân phố không có chức năng quản lý chung cư. Theo quy định của Bộ xây dựng, nếu không có người quản lý chung cư, thì ủy ban nhân dân sẽ cho họp các chủ đồng sở hữu lại để bầu ban đại diện chung cư. Nhưng có khi các chủ đồng sở hữu từ chối tập họp lại để bàn về công tác quản lý bởi vì họ không muốn đóng phí quản lý cho chung cư.

Ông **Castel:** Ta có thể tưởng tượng ở Việt Nam cũng như ở Pháp, tòa án sẽ chỉ định người quản lý cho chung cư bị xuống cấp.....

Trách nhiệm của Ủy Ban Nhân Dân cũng giống như trách nhiệm của ban đại diện nên người dân thường tìm đến quyền hạn cuối cùng của ủy ban nhân dân. Vì thế trong chung cư không có tổ chức hội đồng nhà chung cư như một tư cách pháp nhân. Trên thực tế, trưởng ban đại diện hội đồng nhà chung cư là người đại diện của ủy ban nhân dân. Do đó không có ranh giới rõ ràng giữa hoạt động của nhà nước và hoạt động của tư nhân nên dẫn đến tình trạng chông chéo về trách nhiệm. Mặt khác, trong trường hợp bị hỏa hoạn, chính Ủy ban Nhân dân là đơn vị có trách nhiệm trong việc xây lại chung cư.

Ces bureaux sont constitués d'agents départementaux qui aident les futurs acquéreurs à comprendre un contrat de vente immobilier et ce à quoi il les engage :

- simulation d'emprunt,
- compréhension des charges,
- simulation de budget.

Un participant fait état des difficultés que rencontrent les copropriétés datant d'avant 1975. Il n'existe pas de syndic pour entretenir les parties communes. Comment faire ?

M. **Castel** signale que ce problème se pose aussi pour certaines copropriétés en France où le mandat du syndic n'a pas été renouvelé sans qu'un nouveau syndic ne soit nommé. Le syndic n'existe plus. Il faut alors l'intervention de la justice pour faire nommer un nouveau syndic. Parfois ce problème masque une situation financière dégradée. La municipalité en lien avec les services de l'Etat doivent intervenir pour apurer la situation, étudier la situation des ménages et mettre en exergue qu'il s'agit bien d'une copropriété dégradée en difficulté. Des professionnels spécialistes entrent en jeu. M. Castel propose de monter un atelier sur les copropriétés dégradées en difficulté car c'est un sujet très spécifique. En effet, en France, il existe des syndics qui sont spécialisés dans les copropriétés dégradées. Le juge nomme alors un gestionnaire/administrateur provisoire de gestion qui organise une assemblée générale pour faire nommer un syndic. C'est le tribunal qui enclenche la démarche. Il s'agit d'une forme de procédure de redressement, forcément longue et complexe, compte tenu des situations sociales des habitants.

Un participant explique que, dans les anciens bâtiments, il existe des unités de voisinage mais qui ne sont pas destinées à la gestion de l'immeuble. Dans la circulaire du ministère de la construction, si il n'y a pas de gestion, c'est au comité populaire de réunir les copropriétaires pour élire le conseil syndical. Mais les copropriétaires refusent de se rassembler car ils ne souhaitent pas payer de charges.

M. **Castel** répond qu'au Vietnam, on pourrait imaginer un système comme en France dans lequel le juge nommerait un syndic dans une copropriété défaillante. Cependant, il existe un problème de proximité entre le comité populaire et la population locale. En France, l'éloignement du juge permet de prendre des décisions indépendantes des pressions des habitants. Au Vietnam, le comité populaire de quartier peut difficilement prendre des décisions qui le mettent dans une position conflictuelle avec la population. Le comité populaire fait doublon avec le conseil syndical. En cas de problème, la population se retourne toujours en dernier ressort vers le comité populaire, ce qui rend impossible l'existence d'un syndicat de copropriétaires comme personne morale indépendante. D'ailleurs en pratique l'équivalent du président du conseil syndical est généralement un représentant du comité populaire local. Il n'y a pas de séparation claire entre le public et

le privé, d'où la confusion des responsabilités. D'ailleurs, en cas d'incendie c'est le comité populaire en dernier ressort qui doit s'occuper de reconstruire l'immeuble.

NGÂN SÁCH DỰ KIẾN CỦA CHUNG CƯ

Ngân sách dự kiến bao gồm tất cả các chi phí cho bảo trì, vận hành, quản lý các phần chung và các trang thiết bị dùng chung trong chung cư trong năm (năm tài chính 12 tháng). Ngân sách dự kiến cũng bao gồm các chi phí cho chung cư như điện, nước và thang máy.

Các khoản chi không có trong ngân sách dự kiến (ví dụ thi công các hạng mục ngoài dự kiến) sẽ được quyết định bằng nghị quyết của Đại hội.

Ngân sách dự kiến được Đại hội nhà chung cư biểu quyết vào đầu năm tài chính. trước khi bắt đầu thực hiện ngân sách thực tế. Ngân sách dự kiến này do người quản lý lập ra và phải có sự biểu quyết của toàn thể đại hội chung cư.

Kể từ năm 2002, ngân sách dự kiến bắt buộc phải có các chi phí về bảo trì, vận hành, quản lý và các trang thiết bị dùng chung trong chung cư. Ngân sách dự kiến này phải được đại hội nhà chung cư biểu quyết trong vòng sáu tháng tính từ ngày cuối của năm tài chính trước đó.

Trong ngân sách dự kiến, sẽ không bao gồm chi phí cho những công việc nằm trong danh sách do Hội đồng nhà chung cư ban hành :

- Bảo trì,
- Sửa chữa các trang thiết bị sử dụng cho phần chung,
- Thay thế các trang thiết bị hiện có, bổ sung các trang thiết bị mới, bố trí lại các phòng ốc cho việc sử dụng chung, làm nền và xây cao thêm,
- Khảo sát, sửa chữa trang thiết bị của tòa nhà.

Công tác bảo trì là công việc bảo dưỡng thường xuyên cho tòa nhà để đề phòng những sự hư hỏng của những phần chung. Công tác bảo dưỡng này cũng bao gồm các sửa chữa nhỏ.

Ngân sách dự kiến phải được biểu quyết trong thời hạn sáu tháng kể từ ngày cuối cùng của năm tài khóa trước đó để biểu quyết mức ngân sách dự kiến của năm tài khóa tiếp theo.

Nguồn: www.cspc.asso.fr

LE BUDGET PRÉVISIONNEL DE LA COPROPRIÉTÉ

Le budget prévisionnel réunit l'ensemble des dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble de l'année budgétaire à venir (exercice comptable de 12 mois). Ce sont, entre autre, les charges d'eau, de chauffage, d'électricité des parties communes, d'ascenseur.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux et autres opérations exceptionnelles) sont fixées par décret.

Le budget prévisionnel est voté par l'assemblée générale avant le début de l'exercice comptable qu'il concerne.

Depuis 2002, le budget prévisionnel doit contenir obligatoirement l'ensemble des frais courants de maintenance, de fonctionnement, d'administration courante et d'équipements communs. Il doit être voté par l'assemblée générale dans les six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Sont exclues des dépenses du budget prévisionnel, les dépenses pour les travaux dont la liste figure par décret, à savoir les dépenses relatives :

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autre que ceux de maintenance,
- aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autre que ceux de maintenance,
- aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiment,
- aux études techniques telles que les diagnostics et consultations,
- et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément commun ; ils comprennent les menues réparations.

Le budget prévisionnel doit être voté dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Il doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne pour une année comptable et pas forcément pour une année civile. Lorsqu'il ne peut être voté qu'au cours de l'exercice qu'il concerne, le syndic peut au plus, à condition d'y être autorisé par l'assemblée générale ; appeler deux provisions trimestrielles, chacune étant égale au quart du budget précédemment voté.

Source : www.cspc.asso.fr

PHẦN 3 – TỔNG HỢP VÀ KHUYẾN NGHỊ CỦA CHUYÊN GIA PHÁP

Sau khi khoá tập huấn diễn ra và tài liệu được phát hành thì Chính phủ đã ban hành Nghị định 71/NĐ-CP để thay thế Nghị định 90/NĐ-CP trong đó có một số nội dung liên quan đến khái niệm về đồng sở hữu cũng như việc quản lý, sử dụng những phần đồng sở hữu trong nhà chung cư. Bộ Xây dựng cũng đã ban hành Thông tư 14/2011/TT-BXD để hướng dẫn triển khai công tác bồi dưỡng tập huấn nghề quản lý, vận hành nhà chung cư. Tuy nhiên, việc quản lý, sử dụng các diện tích đồng sở hữu trong nhà chung cư vẫn còn là vấn đề gây tranh cãi và cần được nghiên cứu sâu hơn.

Ông **Castel** : Những cuộc trao đổi trong khóa học cho thấy rằng ở Việt Nam, các chủ đồng sở hữu không mấy quan tâm đến việc chi trả phí cho công tác bảo dưỡng và bảo trì những phần chung trong chung cư của họ. Họ nghĩ rằng họ chỉ cần trả tiền một lần là đủ khi mua một căn hộ. Họ xem công tác bảo dưỡng, bảo trì những phần chung của chung cư cũng là trách nhiệm của ủy ban nhân dân như đối với đường phố. Bởi vì tất cả đất đai thuộc sở hữu nhà nước, người mua chỉ mua những phần sử dụng riêng của mình. Họ không nghĩ đến việc sở hữu những phần chung.

Việc không phân biệt rạch ròi này cũng nằm ở trong hợp đồng mua bán nên dẫn đến việc nhà nước phải là cứu cánh cho những tổn thất khi chung cư bị xuống cấp.

Sự thay đổi về quy chế quản lý chung cư khó có thể thay đổi một cách nhanh chóng vì quy chế này gắn chặt với chế độ chính trị. Ủy ban nhân dân vẫn còn can thiệp quá nhiều vào những quyết định của đại hội nhà chung cư. Nhà nước phải chịu trách nhiệm tất cả các chi phí về những thiệt hại của chung cư và đóng vai trò của người bảo hiểm. Chính sách ở Việt Nam có chủ trương giải quyết tất cả mọi vấn đề từ đầu đến cuối.

Giống như ở nhiều nước, sự tư nhân hóa có sức mạnh rất lớn để thay đổi quy chế quản lý chung cư. Trên thực tế, chính quyền phải trả chi phí quản lý chung cư ngày càng nhiều nên không thể đảm nhận việc chi trả này một cách lâu dài được. Tại Tp. Hồ Chí Minh, có những chung cư cao cấp được người Nhật và người Singapo xây dựng và thuộc tư nhân quản lý. Những chung cư cao cấp này thường được bán cho người nước ngoài. Thật là thú vị nếu chúng ta có thể học hỏi được những kinh nghiệm theo cách quản lý này.

Việt Nam là một đất nước đang chuyển mình. Tất cả đang phát triển theo hướng tư nhân hóa và chuyên nghiệp hóa. Sự quản lý các các chung cư lớn và cao cấp góp phần thúc đẩy cho sự chuyên nghiệp hóa này.

I. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO MỌI TẦNG LỚP

1. Điều chỉnh loại hình kiến trúc theo mức thu nhập của các hộ gia đình

Ở Việt Nam, các căn hộ cá nhân mới thường được dành riêng cho những người giàu có. Các căn hộ này có thể là những tòa nhà lớn hay là những ngôi nhà cao cấp. Ở Pháp, nhà ở cá nhân đã trở thành nhà ở xã hội. Loại nhà ở này rất được phổ biến vì chi phí xây dựng và quản lý loại nhà này thấp hơn nhiều so với các loại nhà ở dạng chung cư. Hệ thống đồng sở hữu nhà chung cư không thể đáp ứng đối với những người có mức thu nhập thấp nếu không có trợ cấp. Cũng như ở phương Tây, nhà ở cá nhân cũng được ưa chuộng hơn ở Trung Quốc và Việt Nam. Nhà ở cá nhân chưa được phát triển là do đất đai và giá cả đất đai vẫn còn thuộc quyền quản lý của nhà nước. Nếu chính sách ở Việt Nam cứ tiếp tục cho xây hàng loạt các chung cư cho người dân thì vấn đề về quản lý và mức phí công tác bảo dưỡng những phần chung của chung cư sẽ trở nên ngày càng khó xử.

Mức phí quản lý và bảo dưỡng của các chung cư cao tầng không phù hợp cho những người có mức thu nhập thấp. Giải pháp tốt nhất có lẽ là để cho họ có sự lựa chọn các loại nhà ở như :

- nhà ở cá nhân được xây dựng với những căn phòng nhỏ trên những lô đất trước khi có cơ sở hạ tầng do chính quyền địa phương cấp hoặc bán lại.
- nhà ở tập thể nhỏ cho thuê không thang máy do chính quyền địa phương xây dựng.

2. Bắt buộc các nhà đầu tư đóng góp cho phát triển nhà ở xã hội

Theo quy định ở Pháp, việc bán một phần những lô đất cho các nhà đầu tư với giá cao là để có thể xây dựng 20% nhà ở xã hội trong số các công trình xây dựng tư nhân.

PARTIE 3 – SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS DE L'EXPERT FRANÇAIS

Après l'atelier et au moment où le livret est à l'impression, le Décret 90/ND-CP a été remplacé par le Décret 71/ND-CP dans lequel, les notions de copropriété, de gestion et d'usage des espaces communs ont été abordées. Le Ministère de la Construction a également promulgué la Circulaire 14/2011/TT-BXD pour guider la mise en place du programme de formation continue en faveur du métier de syndic de copropriété. Pour autant, la gestion des parties communes des copropriétés soulève encore des problématiques qu'il est nécessaire de continuer à étudier.

M. **Castel** revient sur l'ensemble de l'atelier et expose son point de vue. L'exposé des cas vietnamiens a montré que les copropriétaires ne se sentent pas vraiment concernés par l'entretien et la maintenance des parties communes de leur immeuble. Ceux-ci considèrent qu'ils ont payé une fois pour toutes au moment de l'achat. Il revient en dernier ressort au Comité populaire d'assurer la maintenance des parties communes, comme si les parties communes avaient le même statut que la rue. Puisque tout le sol appartient en principe à l'Etat, le copropriétaire achète une sorte de droit d'usage de ses parties privatives. Il ne se sent pas propriétaire des parties communes.

Ce flou est entretenu par le contrat de vente. C'est une ambiguïté de fond qui laisse entendre que c'est à l'autorité publique de palier les défaillances de la copropriété.

Cette différence d'origine culturelle est profonde. Il est peu probable que le système puisse rapidement évoluer, tant il touche aux fondamentaux du régime politique. Le Comité populaire intervient encore fréquemment suite aux décisions de l'assemblée générale, la puissance publique paie également les charges et, en cas de dégâts, la puissance publique dédommage le particulier et joue le rôle d'assureur. Au Vietnam, le système politique est sensé être l'alpha et l'oméga de tous les problèmes.

M. **Castel** exprime sa conviction d'une évolution de ce système vers la privatisation, comme pour beaucoup de pays. En effet, les coûts de gestion deviennent de plus en plus élevés pour les pouvoirs publics. L'augmentation des salaires et du coût de la vie fait que les dépenses liées aux parties communes des immeubles ne pourront pas être éternellement supportées par l'autorité publique. Il existe à Ho Chi Minh-Ville des expériences de gestion plus privée, dans les complexes immobiliers réalisés par les Japonais ou Singapouriens. Mais ces complexes sont vendus surtout à de la clientèle étrangère. Il serait intéressant d'étudier davantage ces expériences.

Le Vietnam montre qu'il est un pays en transition. Aujourd'hui le système de copropriété est arrivé à un stade hybride qui fait intervenir à la fois la force publique, collectiviste, héritée d'avant 1975, tout en se dirigeant progressivement vers la privatisation et la professionnalisation. La gestion des grands immeubles complexes pousse dans le sens de cette professionnalisation.

I. DEVELOPPER UNE OFFRE POUR TOUS LES REVENUS

1. Adapter l'offre architecturale en fonction des revenus des ménages

Au Vietnam, l'immobilier neuf privé est dédié aux classes aisées, que ce soit sous forme de grands immeubles ou de maisons de luxe. En France, la maison individuelle est devenue un type de logement populaire. Le mode de construction qui domine est la construction individuelle car les coûts de construction, mais aussi ceux de gestion, sont nettement inférieurs à ceux rencontrés dans les immeubles. Le système de copropriété n'est pas tenable pour les accédants aux revenus modestes, si un système d'aide au logement ne prend pas le relais. L'appétit des habitants pour la maison individuelle n'est pas une spécificité occidentale. On rencontre la même en Chine et au Vietnam. Seulement le système politique de gestion du foncier et de fixation par les autorités du prix du foncier empêche cette évolution. Si le pays veut continuer à loger massivement les populations dans de grands immeubles, la question de la gestion et du paiement des charges collectives va devenir de plus en plus cruciale.

La copropriété dans les immeubles hauts n'est pas adaptée pour les personnes aux revenus modestes, en raison de l'importance des charges et de l'entretien. La meilleure solution semble être de leur laisser le choix entre :

- obtenir à titre gratuit ou acheter une petite parcelle pour y construire des maisons individuelles en petits compartiments sur des terrains préalablement viabilisés par la collectivité.
- construire de petits immeubles collectifs en location sans ascenseurs dont les charges seront payées par la collectivité.

2. Obliger les promoteurs à participer à l'effort pour le logement social

Il s'agit de vendre à prix fort une partie des parcelles aux promoteurs privés afin de pouvoir consacrer d'autres terrains au logement social, comme cela existe avec le quota de 20% de logements sociaux exigé en France sur les opérations privées.

II. HỢP ĐỒNG MUA BÁN

1. Cụ thể hóa hợp đồng mua bán

Mỗi hợp đồng cần phải có :

- quy chế đồng sở hữu.
- sự phân chia phần riêng của lô đất và những phần chung. Điều này phải phù hợp với sự mô tả cách phân chia của các lô đất.
- danh sách và tỉ lệ phần trăm cụ thể về mức chi phí quản lý của từng lô.
- quyền sử dụng những phần chung trong quy chế.
- một trong những điều liên quan đến nhà giữ xe sau :

- Mua nhà giữ xe cùng với căn hộ.
- Nếu nhà giữ xe là sở hữu của nhà đầu tư thì chi phí thuê nhà giữ xe phải được lên kế hoạch...để không có sự giao động quá nhiều về giá.
- Nhà giữ xe thuộc phần chung và chung cư có trách nhiệm trong việc quản lý.

2. Phát triển hệ thống bảo hiểm

Hệ thống bảo hiểm muốn phát triển thì cần phải được chuyên nghiệp hóa. Việc bảo hiểm nên được bắt buộc qua hình thức xử phạt những ai không đóng bảo hiểm về hỏa hoạn và những tổn thất về nước. Việc bắt buộc đóng bảo hiểm cho phép công việc xây dựng được phát triển hơn...

III. NGƯỜI QUẢN LÝ CHUNG CƯ

1. Tổ chức thu phí chung cư

Nên tổ chức thu phí bảo dưỡng chung cư dựa trên những chi phí thật sự thay vì phải đóng trước 2% chi phí này theo chi phí mua nhà. Cũng nên để cho các chủ sở hữu có thói quen và thấy được sự cần thiết việc đóng đều đặn phí bảo dưỡng.

Theo hệ thống chính trị ở Việt Nam, đất thuộc sở hữu của nhà nước nên chính quyền có thể lấy lại chung cư để phá dỡ khi bị hư hỏng nặng...

Vai trò quyết định về quản lý của chính quyền không thực tế cho sự phát triển của chung cư.

2. Chuyên nghiệp hóa nghề quản lý chung cư

Nhà nước cần quan tâm đến việc đào tạo nghề quản lý. Ở Việt Nam, các chung cư hiện nay chưa có người quản lý chuyên nghiệp. Còn ở những chung cư mới, cao cấp thì chỉ có những nhà quản lý vận hành chung cư.

Ở phương Tây, nghề này được phát triển và được tổ chức thành một hiệp hội có tổ chức, có khuôn khổ về pháp luật và bao gồm chế độ bảo hiểm chuyên nghiệp. Các hiệp hội của những người tiêu dùng luôn đóng vai trò thúc đẩy nghề quản lý ngày càng vào khuôn phép, có sổ sách rõ ràng và chất lượng phục vụ cũng được nâng cao.

3. Triển khai thực hiện các giải pháp cải tạo chung cư

Luật pháp cần thay đổi để chính quyền có thể đề cử đơn vị quản lý chuyên nghiệp khi cần cải tạo chung cư. Ủy ban nhân dân nên giao trách nhiệm quản lý chung cư cho các đơn vị quản lý chuyên nghiệp.

Cần phải triển khai những quy chế quản lý trong trường hợp đại hội nhà chung cư không tổ chức được để không làm cản trở chức năng của chung cư cũng như cho phép chung cư có quyền bán các lô bị xuống cấp.

Cần nhấn mạnh một lần nữa là chìa khóa của vấn đề này là chính sách nhà nước nên ủy quyền công tác quản lý cho các chủ đồng sở hữu và người quản lý.

II. LE CONTRAT DE VENTE

1. Préciser le contrat de vente

Chaque contrat devrait :

- être assorti d'un règlement de propriété.
- comprendre une description précise de ce que contient le lot privé d'une part et les parties communes d'autre part. Ceci correspond à l'état descriptif des lots.
- faire figurer la liste et le pourcentage précis des charges affectées à chaque lot.
- préciser les droits d'usage des parties communes (tous ce qu'il est interdit de faire) dans le règlement.
- concernant le parking, prévoir :
 - Soit de pouvoir l'acheter avec l'appartement.
 - Soit, s'il reste la propriété de l'investisseur, de préciser son coût de location dont le calcul devra être préétabli, indexé à un indice d'évolution du coût connu, pour ne pas qu'il fluctue de manière trop importante,
 - Soit il fait partie des parties communes et la copropriété toute entière décide de sa gestion.

2. Développer le système d'assurances

Pour cela il faut qu'il y ait des assureurs professionnels. Il s'agit de créer une obligation d'assurance avec sanction en cas d'absence d'assurance, afin d'obliger les habitants à prendre des assurances incendie et dégât des eaux. Ce système permettra dans le même temps de renforcer le système de conformité des travaux et l'élévation progressive des normes et standards de construction. Le rôle du comité populaire ne devrait pas être d'assurer la copropriété en dernier ressort, mais de contrôler que les copropriétaires s'assurent.

III. LE SYNDIC

1. Organiser le paiement des charges

Faire en sorte d'améliorer la loi pour que les copropriétaires paient régulièrement leurs charges et que celles-ci soient calculées sur les dépenses réelles, au lieu de la provision de 2% actuellement imposée à l'achat. Il s'agit d'habituer les copropriétaires à payer régulièrement et de leur donner conscience de la réalité du coût d'entretien.

Le principe politique est que le sol reste la propriété de l'Etat et pourra être repris dans le futur en vue de démolir l'immeuble quand celui-ci sera vétuste. Le principe d'autorité absolue de l'Etat entretient une forme d'insécurité juridique, une vision à court terme qui ne pousse pas les copropriétaires à prendre en charge l'entretien de l'immeuble. Le rôle de la puissance publique gestionnaire en dernier ressort est irréaliste compte tenu de la multiplication des immeubles.

2. Professionnaliser le métier de syndic

Il s'agit de faire émerger et organiser le métier de syndic avec une formation attestée par l'Etat. Au Vietnam, il n'existe pas encore de spécialistes pour les immeubles existants, mais seulement des professionnels pour la gestion des nouveaux immeubles de haut standing. En occident cette profession est généralisée et organisée en association professionnelle, formée, encadrée par la loi et dotée d'un régime d'assurance professionnelle. Cela s'est fait progressivement et l'action des associations de consommateurs a joué et continue de jouer un rôle pour pousser cette profession à se discipliner, à mieux rendre des comptes et augmenter la qualité du service.

3. Mettre en place des mesures de sauvegarde des copropriétés en difficulté

Il s'agit de faire évoluer la loi pour que la justice ou les autorités puissent redresser les immeubles en difficulté en imposant un syndic d'office en cas de défaillance des copropriétaires. L'enjeu est de faire prendre en charge ces problèmes par des professionnels de la gestion immobilière, plutôt que de laisser gérer cette situation par le comité populaire qui n'a pas de compétence pour cela.

Il faut mettre en place des règles de décision subsidiaires en cas d'absentéisme aux assemblées, pour ne pas bloquer le fonctionnement de la copropriété et donner à la copropriété le pouvoir de faire mettre en vente, de façon forcée, les lots défallants.

La clé de ce problème réside encore une fois dans la délégation politique de ces questions aux copropriétaires, en lien avec le syndic.

IV. THIẾT LẬP CÁC ĐIỀU KIỆN CẢI THIỆN HỆ THỐNG

Khi ủy ban nhân dân còn quản lý chung cư thì chung cư không thể nào thực hiện được quyền quản lý của mình. Việc nắm tất cả các quyền hành của ủy ban cũng gây khó khăn cho đơn vị quản lý chuyên nghiệp.

Chính quyền nên xem xét lại việc quản lý của mình để từ đó tạo điều kiện cho các hoạt động quản lý chuyên nghiệp được phát triển...

Những thông tin cần thiết và những lời khuyến nghị thực tế về chung cư cần được phổ biến cho mọi người. Ví dụ như việc cho xuất bản tạp chí thông tin về bất động sản để giúp cho người dân hiểu được nội dung của hợp đồng mua bán theo pháp lý, về sự vận hành của chung cư như các quy chế, mức thu phí quản lý...

Để có sự cạnh tranh, hệ thống thông tin về các quy chế chung cư cần được phát triển hơn là việc hơn là việc đóng phí quản lý theo mức quy định.

Càng có nhiều thông tin đại chúng về mức chi phí quản lý thì càng tạo ra được sự cạnh tranh. Ở Pháp, nếu người quản lý muốn kiếm sống được thì phải quản lý hơn 1000 lô.

Nhận xét và trao đổi ý kiến

Hỏi : Chủ sở hữu sẽ ra sao trong trường hợp bị di dời ?

Ông Castel : Chính quyền cần thấy được chủ sở hữu bị di dời không có khả năng để trở thành chủ sở hữu nữa bởi vì khi chủ sở hữu này bị di dời, họ chỉ sẽ được trú lại trong chung cư như là một người thuê nhà.

Ông Hiệp, Phó Giám đốc Sở xây dựng : Thật là một điều đáng tiếc là không có sự hiện diện của các nhà đầu tư trong khóa học này để có thể bàn cãi với họ. Nhưng nội dung của khóa học này sẽ được phổ biến để cho các hiệp hội của các nhà đầu tư có thể tranh luận và những khuyến nghị sẽ được gửi cho Bộ Xây dựng để cùng nhau thảo luận.

Pháp luật của Việt Nam cũng còn nhiều hình thức kinh tế bao cấp. Nhưng sau khi gia nhập vào Tổ chức Thương mại Thế giới, mục tiêu của chính phủ là Việt Nam phải trở thành một đất nước có nền kinh tế thị trường vững mạnh trước ngày 1 tháng giêng năm 2019.

Để đạt được mục tiêu đó, cần phải có sự bắt đầu của quá trình biến đổi sâu sắc trong nhiều lĩnh vực đặc biệt là trong lĩnh vực về bất động sản trong đó có vấn đề quản lý chung cư. Muốn thực hiện được điều này, ta cần phải :

- cải tiến trách nhiệm của các nhà đầu tư,
- tổ chức quản lý vận hành chung cư qua ban đại diện chung cư cùng với sự trợ giúp của các đơn vị quản lý.
- thay đổi cách suy nghĩ của những người sống trong các chung cư trước năm 1975, đặc biệt là áp dụng các biện pháp cứng rắn để cư dân thực hiện tốt nhiệm vụ của mình.

IV. CRÉER LES CONDITIONS POUR PERMETTRE AU SYSTÈME DE S'AMÉLIORER

Tant que le comité populaire joue le double jeu en étant présent dans la copropriété, le politique apparaît comme une voie d'appel contre les décisions de la copropriété qui perdent alors leur force exécutoire. Le fait que tout peut être contesté et que le politique, juge et partie, tranche en dernier ressort, nuit à la professionnalisation de la gestion.

La professionnalisation de la gestion des copropriétés nécessite de redéfinir les contours de l'autorité politique. Son rôle devrait être d'assurer les moyens permettant de faire émerger un milieu professionnel responsable, plutôt que de vouloir s'immiscer partout et régler elle-même tous les problèmes. Le rôle du politique doit être de préciser la loi et d'aider les acquéreurs de logements à se défendre.

Il serait imaginable de créer une agence publique d'information et de conseils pratiques sur le logement, qui publierait un journal d'informations par exemple, pour expliquer aux habitants le contenu juridique du contrat de vente, le fonctionnement d'une copropriété : le règlement, les charges, etc.

Le développement de l'information permet de faire jouer la concurrence, de dénoncer les mauvais professionnels, plutôt que d'essayer de fixer à l'avance le prix des charges dans la loi.

Plus le grand public connaît les prix pratiqués par les gestionnaires, plus la concurrence fonctionne. En France, on constate aujourd'hui que pour qu'un syndic réussisse à gagner sa vie, il doit gérer plus de 1000 lots.

Remarques et échanges

Un participant souhaiterait savoir où doit aller le propriétaire en cas d'expulsion.

M. **Castel** explique que dans ce cas, l'autorité publique doit considérer que l'ancien propriétaire n'est pas capable d'être propriétaire. Ce propriétaire expulsé sera relogé dans un logement où il sera locataire.

M. **Hiep**, Vice-Directeur du DoC émet un regret en disant qu'il aurait souhaité la présence d'investisseurs lors de cet atelier afin de pouvoir débattre avec eux. Il précise également que le contenu de l'atelier sera diffusé pour discussion aux associations d'investisseurs et les recommandations seront envoyées au ministère de la construction pour engager des discussions.

Monsieur le Directeur explique qu'effectivement dans la loi vietnamienne il y a encore beaucoup de trace de l'économie publique subventionnée. Mais après l'entrée au sein de l'Organisation Mondiale du Commerce, le Vietnam devra, avant le 1er janvier 2019 entrer dans une économie de marché. L'objectif du gouvernement est d'atteindre ce but. Pour ce faire il faut entamer un processus d'évolution profond dans plusieurs domaines notamment celui de l'immobilier y compris dans la gestion des immeubles. Pour cela, il s'agit :

- d'améliorer la responsabilité des investisseurs,
- d'organiser la gestion des immeubles par des conseils syndicaux assistés de syndics,
- de changer les mentalités des personnes vivant dans les immeubles datant d'avant 1975, notamment en renforçant les sanctions afin de responsabiliser les habitants.

DANH SÁCH CÁC KHOÁ TẬP HUẤN



Trong 05 năm, PADDI đã tổ chức 37 khóa đào tạo tập huấn với nhiều chủ đề đa dạng và có sự tham gia, điều phối của khoảng 30 chuyên gia Pháp:

37. Cân nhắc những rủi ro liên quan đến nước. Tiến tới quy hoạch các yếu tố có tính hệ thống: 12/12 - 16/12/2011

Stéphane Caviglia, phụ trách công tác Đô thị, Métropole Savoie

36. Đối tác công-tư: 05/12 – 09/12/2011

Thierry GOUIN (CERTU, Chuyên gia của vùng Rhône-Alpes), Jan G. Janssens (Chuyên gia của AFD), ĐẶNG Xuân Quang (Tổ trưởng tổ công tác PPP Task Force, Bộ Kế hoạch và Đầu tư Việt Nam)

35. An toàn giao thông: thách thức và giải pháp: 31/10 - 04/11/2011

Hubert Trève (Kỹ sư, chuyên gia về An toàn giao thông, CERTU)

34. Kiến trúc xanh: ý tưởng, thiết kế và thực hành: 30/05 - 03/06/2011

Thierry Roche (Kiến trúc sư, nhà Quy hoạch, Quản lý Atelier Thierry Roche)

33. Hỗ trợ chủ đầu tư nhà nước về công trình xanh, xây dựng bền vững ứng phó với biến đổi khí hậu: 09/05 - 13/05/2011

Cécile Wicky (Trưởng dự án, tham chiếu QEB, Cộng đồng đô thị Lyon)

32. Quy hoạch và quản lý không gian xanh, chính sách bảo tồn và phát triển cây xanh: 18/04 - 22/04/2011

Frédéric Ségur (Kỹ sư phụ trách phòng Cây xanh và Cảnh quan, Cộng đồng đô thị Lyon)

31. Điều hành và đầu tư tài chính các dịch vụ đô thị cấp thoát nước và xử lý nước thải: 06/12 - 10/12/2010

Claude de Miras (Viện Nghiên cứu vì sự phát triển IRD), Christophe Cluzeau (Giám đốc dự án INDH-INMAE), Abderrahmane Ifrassen (Tổng Giám đốc IDMAJ SAKAN)

LISTE DES ATELIERS PASSÉS



En cinq ans, Le PADDI a organisé 37 sessions de formation sur des sujets très variés, et faisant intervenir une trentaine d'experts français différents :

37. Prise en compte des risques liés à l'eau. Vers une planification d'éléments systémiques : 12/12 - 16/12/2011

Stéphane Caviglia (Chargé de mission urbanisme, Métropole Savoie)

36. Partenariats Public-Privé : 05/12 - 09/12/2011, co-organisé par le PADDI, l'AFD et le CEFEB/AFD

Thierry Guoin, Expert en mobilité urbaine (CERTU) et Jan Janssens, expert indépendant (ancien expert de la Banque Mondiale sur les PPP eau et assainissement), Dang Xuan Quang (Ministère du Plan et de l'Investissement du Vietnam)

35. Sécurité routière : enjeux et solutions : 31/10 - 04/11/2011

Hubert Trève (Ingénieur-expert en sécurité des déplacements, CERTU)

34. Architecture verte : concepts et pratiques : 30/05 - 03/06/2011

Thierry Roche (Architecte DPLG, gérant de l'Atelier Thierry Roche)

33. Appui à la maîtrise d'ouvrage publique dans le cadre de bâtiments verts et constructions durables face au changement climatique : 09/05 - 12/05/2011

Cécile Wicky (Chef de projet/référent QEB, Ville de Lyon)

32. Aménagement et gestion publique des espaces verts, politique de protection et de développement de l'arbre : 18/04 - 22/04/2011

Frédéric Ségur (Ingénieur responsable du service Arbres et Paysage à la Communauté Urbaine de Lyon)

31. Inclusion urbaine, fabrication de la ville et réseaux. Gouvernance et financement des services en eau et assainissement : 06/12 - 10/12/2010

Claude de Miras (IRD), Christophe Cluzeau (Directeur Projet INDH-INMAE) et Abderrahmane Ifrassen (Directeur Général IDMAJ SAKAN)



30. Thực hiện quy hoạch đô thị tại TPHCM: 14/06 - 22/06/2010

Patrice Berger (Cơ quan Quy hoạch đô thị Cộng đồng đô thị Lyon AUGL)

29. Sở hữu chung riêng trong quản lý chung cư và các phương thức tài chính dành cho nhà ở: 28/06 - 02/07/2010

Jean-Charles Castel (CERTU)

28. Cơ sở dữ liệu và hệ thống theo dõi, giám sát đất đai và bất động sản: 12/04 - 16/04/2010

Robert Wacheux (Sở Đất đai Cộng đồng đô thị Lyon)

27. Cải tạo chỉnh trang đô thị, bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: 22/03 - 27/03/2010

Pascale Bonnard (Trưởng Ban Lập trình và Quản lý Cơ chế Nhà ở – Ban Giám đốc Nhà ở và Đoàn kết Phát triển đô thị – Cộng đồng đô thị Lyon)

26. Cải tạo chỉnh trang đô thị xung quanh các trục đường mới: 25/01 - 29/01/2010

Jean-Charles Castel (CERTU)

25. Ứng dụng GIS trong quản lý đô thị: 18/01 - 23/01/2010

Anne Lesvignes (Ban Giám đốc Quy hoạch đô thị của Cộng đồng đô thị Lyon)

24. Bảo tồn di sản kiến trúc đô thị và triển vọng chiến lược quản lý di sản trong khu trung tâm lịch sử của TPHCM: 10/01 - 16/01/2010

Bruno Delas (Sở Văn hóa và Di sản Thành phố Lyon)

23. Cơ quan tổ chức giao thông và các mô hình quản lý doanh nghiệp khai thác: 14/12 - 18/12/2009

Maurice Lambert (nguyên Giám đốc Văn phòng Chủ tịch Công đoàn Giao thông công cộng Grenoble)

22. Mô hình công nghệ và xây dựng công trình xanh: 07/12 - 11/12/2009

Françoise Cadiou (Ủy ban Năng lượng Nguyên tử Quốc gia Pháp), Melissa Merryweather (Hội đồng Công trình xanh Việt Nam VGBC)



30. Mise en œuvre de la planification urbaine à HCMV : 14/06 - 22/06/2010

Patrice Berger (AUGL)

29. Copropriété et propriété privée dans le logement à HCMV : 28/06 - 02/07/2010

Jean-Charles Castel (CERTU)

28. Observatoire foncier et immobilier : 12/04 - 16/04/2010

Robert Wacheux (Service foncier du Grand Lyon)

27. Réaménagement urbain : expropriation, relogement et indemnisation : 22/03 - 27/03/2010

Pascale Bonnard (Directeur Mission GPV - Grand Lyon)

26. Réaménagement urbain autour des nouveaux axes : 25/01 - 29/01/2010

Jean-Charles Castel (CERTU)

25. Application SIG dans la gestion urbaine : 18/01 - 23/01/2010

Anne Lesvignes (Direction de l'Urbanisme du Grand Lyon)

24. Protection du patrimoine architectural urbain et perspective d'une stratégie de gestion du patrimoine à HCMV : 10/01 - 16/01/2010

Bruno Delas (Service de la Culture et du Patrimoine, Ville de Lyon)

23. Autorités organisatrices des transports et modèles de gestion des compagnies d'exploitation : 14/12 - 18/12/2009

Maurice Lambert (expert indépendant, ex. Directeur du Cabinet du Président du Syndicat des Transports en Commun de Grenoble)

22. Démonstrateurs technologiques et bâtiments verts : 07/12 - 11/12/2009

Françoise Cadiou (CEA), Melissa Merryweather (VGBC)



21. Các chính sách và cơ chế để tạo quỹ đất sạch: 02/03 - 06/03/2009

Robert Wacheux (Sở Đất đai Cộng đồng đô thị Lyon)

20. Phát triển nhà ở xã hội: 09/02 - 13/02/2009

P. Peillon (Hiệp hội các Tổ chức Nhà ở Xã hội dành cho người thu nhập thấp)

19. Mối quan hệ giữa Quy hoạch xây dựng đô thị và Quy hoạch giao thông đô thị: 17/11 - 21/11/2008

Philippe Bossuet (SYTRAL) và Patrice Berger (Cơ quan Quy hoạch đô thị Cộng đồng đô thị Lyon AUGL)

18. Quy hoạch giao thông tại các nước đang phát triển: 10/11 - 11/11/2008

Huzayyin (Giáo sư Trường Đại học Cai-rô Ai Cập)

17. Cải tạo chỉnh trang đô thị: 16/06 - 20/06/2008

Laurent Bechaud (Giám đốc Nhóm vì Lợi ích Cộng đồng trong Dự án quy mô lớn của Thành phố Saint-Etienne)

16. Quản lý chất thải rắn: quy chế và thu phí: 09/06 - 13/06/2008

C. Neciolli (Cộng đồng đô thị Lyon)

15. Quản lý một tuyến xe buýt: 26/05 - 30/05/2008

H. Van Eibergen (Grenoble-Alpes Métropole)

14. Vận hành, khai thác, quản lý bãi đậu xe: 14/04 - 18/04/2008

Michel Golly (Công ty Tư vấn ASCO)

13. Quản lý và xử lý chất thải: 07/05 - 12/05/2007

C. Neciolli (Cộng đồng đô thị Lyon)

12. Thiết kế đô thị: 26/03 - 31/03/2007

M. Perret-Blois (Văn phòng Tư vấn kiến trúc & quy hoạch đô thị Patrick Chavanes)

11. Xã hội hóa dịch vụ đô thị và cơ sở hạ tầng: 05/02 - 12/02/2007

E. Baye (Công ty ASCONIT)



- 21. Outils et dispositifs d'une politique foncière** : 02/03 - 06/03/2009
Robert Wacheux (Grand Lyon)
- 20. Développement du logement social** : 09/02 - 13/02/2009
P. Peillon (Union des Organismes HLM)
- 19. Planification urbaine et transports publics** : 17/11 - 21/11/2008
Philippe Bossuet (SYTRAL) et Patrice Berger (AUGL)
- 18. Planification des transports dans les pays en développement** : 10/11 - 11/11/2008
Huzayyin (Université du Caire)
- 17. Renouvellement urbain** : 16/06 - 20/06/2008
Laurent Bechaud (GIP-GPV de Saint-Etienne)
- 16. Gestion des déchets règlements et financement** : 09/06 - 13/06/2008
Christelle Neciulli (Grand Lyon)
- 15. Gestion d'une ligne de bus** : 26/05 - 30/05/2008
H. Van Eibergen (Grenoble-Alpes Métropole)
- 14. Fonctionnement et exploitation des parkings** : 14/04 - 18/04/2008
Michel Golly (Société ASCO consulting)
- 13. Gestion et traitement des déchets** : 07/05 - 12 /05/2007
Christelle Neciulli (Grand Lyon)
- 12. Design urbain** : 26/03 - 31 /03/2007
M. Perret-Blois (Agence Patrick Chavanes)
- 11. Privatisation des infrastructures et des services urbains** : 05/02 - 12 /02/2007
E. Baye (Société ASCONIT)



10. Quy hoạch và quản lý công trình ngầm: 29/01 - 05/02/2007

A. Chaussinand (Thành phố Saint-Etienne)

9. Chính sách nhà ở và quản lý nhà ở xã hội: 15/01 - 22/01/2007

Jean-François Rajon (Môi trường sống và Nhân văn)

8. Triển khai thực hiện quy hoạch: 20/11 - 27 /11/2006

C. Marquand (SED de Haute-Savoie)

7. Quy hoạch và quản lý đất đai: 16/10 - 20 /10/2006

Jean-Charles Castel (CERTU)

6. Quản lý nhà ở xã hội: 03/04 - 12/04/2006

J-F Rajon (Môi trường sống và Nhân văn)

5. Gắn kết các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị: 22/03 - 31/03/2006

C. Marquand (SED de Haute-Savoie)

4. Chính sách quản lý tại các thành phố: 10/03 - 21/03/2006

Jean-Charles Castel (Trung tâm Nghiên cứu các Mạng lưới Giao thông, Quy hoạch đô thị và các Công trình công cộng CERTU)

3. Cải tạo chỉnh trang đô thị: 28/02 - 09/03/2006

Laurent Bechaud (Giám đốc Nhóm vì Lợi ích Cộng đồng trong Dự án quy mô lớn của Thành phố Saint-Etienne)

2. Xã hội học đô thị: 16/02 - 27/02/2006

P. Chaudoir (Viện Quy hoạch đô thị Lyon IUL)

1. Quản lý cơ sở hạ tầng và dịch vụ đô thị: 06/02 - 15/02/2006

E. Baye (Công ty ASCONIT)



10. Planification et gestion des ouvrages souterrains : 29/01 - 05/02/2007

A. Chaussinand (Ville de Saint-Etienne)

9. Logement social : 15/01 - 22 /01/2007

Jean-François Rajon (Habitat & Humanisme)

8. Passage d'un plan d'aménagement à la réalisation : 20/11 - 27 /11/2006

C. Marquand (SED de Haute-Savoie)

7. Planification et gestion des ressources foncières : 16/10 - 20 /10/2006

Jean-Charles Castel (CERTU)

6. Gestion du logement social : 03/04 - 12 /04/2006

Jean-François Rajon (Habitat & Humanisme)

5. Montage des projets d'aménagement : 22/03 - 31/03/2006

C. Marquand (SED de Haute-Savoie)

4. Politique et gestion des villes : 10/03 - 21 /03/2006

Jean-Charles Castel (CERTU)

3. Renouvellement urbain : 28/02 - 09/03/2006

Laurent Bechaud (GIP-GPV de Saint-Etienne)

2. Sociologie urbaine : 16/02 - 27/02/2006

P. Chaudoir (IUL)

1. Gestion des infrastructures et services urbains : 06/02 - 15/02/2006

E. Baye (Société ASCONIT)



Tải về tập tài liệu và những thông tin bổ sung có sẵn trên trang web PADDI

<http://www.paddi.vn>

Le téléchargement des livrets ainsi que des informations complémentaires sont disponibles sur le site internet du PADDI

<http://www.paddi.vn>



**Trung tâm Dự báo và Nghiên cứu đô thị
Centre de Prospective et d'Études Urbaines**

216 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT / Fax : +84 (0)83 930 54 77 - Email : paddi@hcm.fpt.vn

www.paddi.vn



Rhône-Alpes Région



ONLY LYON 
VILLE DE LYON | COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON |