

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Procès-verbal n°: 03/2026/BB-HNCC-<SPX> — Hà Nội, 20/6/2026

BIÊN BẢN HỌP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

Procès-verbal de l'Assemblée générale de l'immeuble en copropriété (Hội nghị nhà chung cư) · conformément à la loi sur le logement de 2023 et au Règlement de gestion des immeubles en copropriété

Vu : la loi sur le logement de 2023 ; le décret 95/2024/ND-CP ; le Règlement sur la gestion et l'utilisation des immeubles en copropriété (Circulaire 05/2024/TT-BXD) ; et les résultats du vote consignés lors de l'Assemblée,

BUREAU DE PRÉSIDENCE DE LA RÉUNION

Ông <SPECIMEN> — Trưởng Ban quản trị, Chủ trì Hội

nghị *Président de la réunion*

Bà <SPECIMEN> — Thư ký Hội nghị *Secrétaire de la réunion*

Ban quản trị được công nhận theo Quyết định số

00 SPECIMEN 00/QĐ-UBND *Conseil de gestion reconnu par*

PRÉSENCE ET QUORUM

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Chủ sở hữu căn hộ 1804, THE LAKE VIEW <specimen>,

KĐT Tây Hồ Tây *Appartement*

187/240 chủ sở hữu dự họp — 77,9% tổng số căn hộ đã bàn

giao, đủ điều kiện tổ chức Hội nghị *Propriétaires présents*

ORDRE DU JOUR ET RÉSOLUTIONS

① Nội dung 1. Báo cáo quản lý, vận hành nhà chung cư

Ban quản trị báo cáo công tác an ninh, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh và kỹ thuật vận hành tòa nhà THE LAKE VIEW <specimen> trong năm vừa qua, theo hợp đồng đã ký với đơn vị quản lý vận hành.

② Nội dung 2. Báo cáo thu, chi kinh phí bảo trì

Số dư kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tại thời điểm báo cáo: 18.450.000.000 ₫ (tài khoản đồng chủ sở hữu tại Ngân hàng <SPECIMEN>bank). Đã sử dụng: 620.000.000 ₫ cho bảo trì thang máy và chống thấm tầng hầm.

③ Nội dung 3. Biểu quyết giá dịch vụ quản lý vận hành

Hội nghị biểu quyết thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng từ 01/8/2026: 16.500 ₫/m²/tháng (mức hiện hành: 15.000 ₫/m²/tháng).

④ Nội dung 4. Bầu bổ sung thành viên Ban quản trị

Hội nghị bầu bổ sung 01 thành viên Ban quản trị nhiệm kỳ 2024–2027, thay thế thành viên xin từ nhiệm, theo quy định về Ban quản trị nhà chung cư tại Luật Nhà ở 2023.

⑤ Nội dung 5. Kế hoạch bảo trì, sửa chữa lớn 2026–2027

Thông qua chủ trương xử lý chống thấm tầng hầm B2 và bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy, dự kiến kinh phí 2.100.000.000 ₫ trích từ quỹ bảo trì 2%.

⑥ Nội dung 6. Kết quả biểu quyết chung

Tổng hợp biểu quyết: tán thành 96,3% diện tích sở hữu tham dự; không tán thành 1,2%; không có ý kiến 2,5%. Các nội dung trên được thông qua theo đa số, phù hợp Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (Thông tư 05/2024/TT-BXD).

POUR LE BUREAU DE PRÉSIDENCE — LE PRÉSIDENT

Signature, nom complet

LE SECRÉTAIRE DE LA RÉUNION

Signature, nom complet

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Brouillon à titre d'illustration · specimen

Le *Hội nghị nhà chung cư* (Assemblée générale des copropriétaires), lu point par point

Le *Hội nghị nhà chung cư* est la réunion annuelle où les propriétaires approuvent les comptes, élisent le Conseil de gestion (Ban quản trị) et votent les frais de service. Vous achetez dans un immeuble déjà livré ? Ce procès-verbal montre qui le dirige réellement. Les repères ①–⑥ renvoient au fac-similé de la page précédente. Document specimen — données fictives.

① Rapport de gestion et d'exploitation — Báo cáo quản lý, vận hành

Confirme que la **sécurité, la protection incendie, le nettoyage et l'entretien technique** de l'immeuble ont bien été assurés comme prévu au contrat au cours de l'année écoulée — un historique que vous héritez en tant qu'acheteur.

RED FLAG Absence totale de rapport de gestion, ou formulation vague sans prestataire nommé.

② Solde du fonds d'entretien — Số dư & chi kinh phí bảo trì

Indique le **solde actuel** du fonds d'entretien de 2% (détenu sur un compte joint des copropriétaires) et ce qui a déjà été dépensé pour les ascenseurs, l'étanchéité, etc. Un solde sain vous protège d'un appel de fonds exceptionnel.

RED FLAG Solde non communiqué, fonds encore détenu uniquement par le promoteur, ou dépenses sans factures justificatives.

③ Vote des frais de service — Biểu quyết giá dịch vụ quản lý vận hành

Le **tarif par m²/mois** voté ici devient vos frais de service mensuels — comparez-le au tarif précédent et à des immeubles similaires à proximité.

RED FLAG Une hausse forte et inexpliquée, ou un tarif appliqué sans vote enregistré.

④ Élection du Conseil de gestion — Bầu bổ sung Ban quản trị

Confirme que le **Ban quản trị (Conseil de gestion)** est valablement élu ou renouvelé, et qui représente légalement les propriétaires pour le compte bancaire et les contrats de service.

RED FLAG Mandat expiré depuis des années sans réélection, ou sièges occupés uniquement par du personnel lié au promoteur.

⑤ Plan de grosses réparations — Kế hoạch bảo trì, sửa chữa lớn

Signale toute **réparation majeure** planifiée (infiltrations au sous-sol, systèmes incendie, façade) et son budget — un signal précoce de coûts à venir ou d'un problème structurel sous-jacent.

RED FLAG La même fuite ou le même défaut réapparaissant réunion après réunion, toujours non résolu.

⑥ Résultat du vote et validité — Tỷ lệ tán thành, hiệu lực biên bản

La réunion n'est valable qu'avec le quorum légal (au moins la moitié des lots livrés) ; vérifiez le **taux d'approbation** et que le procès-verbal est signé par le président et le secrétaire.

RED FLAG Aucun quorum enregistré, ou un taux d'approbation suspicieusement proche du minimum avec des contestations mentionnées.

Document SPECIMEN à des fins pédagogiques — mise en page simplifiée inspirée d'un procès-verbal d'assemblée générale de copropriété prévu par la loi sur le logement de 2023 et le Règlement de gestion des immeubles en copropriété (Circulaire 05/2024/TT-BXD), rempli avec des données fictives. Il ne s'agit pas d'un document officiel, il n'a aucune valeur juridique et ne reproduit aucun sceau réel. Ceci ne constitue pas un conseil juridique : faites systématiquement vérifier les documents de gouvernance d'un immeuble par un avocat vietnamien agréé ou un gestionnaire immobilier avant de vous y fier.