



Contractul de locațiune

Sediul materiei

Titlul IX „Diferite contracte speciale”, Cap. V „Contractul de locațiune”, art.1777 – 1823 conțin dispozițiile generale, iar art. 1824 – 1835 conțin regulile particulare în materia închirierii locuințelor.

Noțiune

Locațiunea este contractul prin care o parte, numită *locator*, se obligă să asigure celeilalte părți, numite *locatar*, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit *chirie*.

Chiria poate consta într-o sumă de bani sau în orice alte bunuri sau prestații. Când locațiunea are ca obiect bunuri imobile și/sau bunuri mobile, ea se numește **închiriere**. Dacă bunurile sunt agricole, atunci locațiunea se numește **arendare**.

Durata locațiunii

Durata maximă a locațiunii este de **49 de ani**. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani.

Dacă în contract părțile nu au arătat durata locațiunii, fără a-și fi dorit să contracteze pe o durată nedeterminată, în lipsa uzanțelor, locațiunea se consideră încheiată:

- pentru **un an**, în cazul locuințelor nemobilate sau spațiilor pentru exercitarea activității unui profesionist;
- pe durata corespunzătoare unității de timp pentru care s-a calculat chiria, în cazul bunurilor mobile ori în acela al camerelor sau apartamentelor mobilate;
- pe durata locațiunii imobilului, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziția locatarului pentru folosința unui imobil.

Obligațiile locatorului

- să predea locatarului bunul dat în locațiune. Locatorul este obligat să predea bunul împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia.
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii. Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii,
- să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii. Locatorul este dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință. Dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar chiar și în lipsa unei tulburări de fapt

Proiectul „Vin Codurile !”

Conținutul acestui material nu constituie o interpretare oficială a Noului Cod civil
și nu epuizează toate aspectele privitoare la acest subiect

- garanția contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii.

Obligațiile locatarului

- să ia în primire bunul dat în locațiune;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract. În lipsă de stipulație contrară, locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite potrivit uzanțelor. Dacă nu există uzanțe și în lipsa unei stipulații contrare, chiria se plătește în avans pentru toată durata contractului, dacă aceasta nu depășește o lună; în prima zi lucrătoare a fiecărei luni, dacă durata locațiunii este mai mare de o lună, dar mai mică de un an; în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru, dacă durata locațiunii este de cel puțin un an.
- să folosească bunul cu prudență și diligență. Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului.
- să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.
- să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune.

Elemente de noutate

Codul civil conține prevederi noi în această materie, unele dintre ele preluând soluții din practica judiciară, altele detaliind vechile texte. Foarte importante sub aspectul efectelor sunt următoarele prevederi:

- **Art. 1.798** - Contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată care au fost înregistrate la organele fiscale, precum și cele încheiate în formă autentică constituie **titluri executorii pentru plata chiriei** la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.
- **Art. 1.809 alin. (2) și (3)** - În privința **obligației de restituire a bunului** dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată și constatat prin înscris autentic și contractul încheiat pe perioadă determinată prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent constituie, în condițiile legii, **titlu executoriu la expirarea termenului**.
- **Art. 1.811 - Opozabilitatea contractului de locațiune față de dobânditor**. Dacă bunul dat în locațiune este înstrăinat, dreptul locatarului trebuie respectat de dobânditor, după cum urmează:
 - a) în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dacă locațiunea a fost notată în cartea funciară;
 - b) în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciară, dacă data certă a locațiunii este anterioară datei certe a înstrăinării;
 - c) în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate, dacă locatarul a îndeplinit aceste formalități;
 - d) în cazul celorlalte bunuri mobile, dacă la data înstrăinării bunul se afla în folosința locatarului.

Proiectul „Vin Codurile !”

Conținutul acestui material nu constituie o interpretare oficială a Noului Cod civil și nu epuizează toate aspectele privitoare la acest subiect