



GABRIAN
IMOBILIARE

CONTRACT

**DICTIONARUL
JURIDIC**

Contracte folosite in practica imobiliara

In orice tranzactie angajamentele luate de parti trebuiesc consemnate printr-un act scris care sa intareasca punctele asupra carora s-a cazut de acord. Va ducem astfel la cunostinta tipurile de contracte cu care va veti putea intalni pe parcursul unei tranzactii imobiliare. Pentru consultanta de specialitate sau pentru contracte cu clauze speciale va rugam sa va referiti la juristul agentiei si la colaboratorii nostril la adresa consultant@edil.ro

Antecontract: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/Antecontract.pdf>

Contract de ipoteca: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/Ipoteca.pdf>

Contract de donatie bunuri imobiliare: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/donbunimob.pdf>

Contract de donatie imobil cu uzufruct viager: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/viager.pdf>

Contract de donatie teren: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/donatieteren.pdf>

Contract de inchiriere: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/inchiriere.pdf>

Contract de intermediere pentru cumparare: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/cumparare.pdf>

Contract de intermediere pentru inchiriere: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/intinchiriere.pdf>

Contract de intermediere pentru vanzare: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/vanzare.pdf>

Contract de schimb imobiliar: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/imobiliar.pdf>

Contract de mandate: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/imobiliar.pdf>

Contractul de comision: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/comision.pdf>

Contract de comodat: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/comodat.pdf>

Contract de promisiune vanzare- cumparare: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/promisiune.pdf>

Procura: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/procura.pdf>

Procura de administrare imobil: <http://www.gabrian-imobiliare.ro/contracte/procuraadmin.pdf>

CONTRACTUL DE IPOTECA IMOBILIARA

Pentru garantarea executarii obligatiilor, prin legi speciale s-au instituit garantii asupra bunurilor imobile. In acest context se discuta despre dreptul de ipoteca. Ipoteca este o garantie care nu necesita deposedarea de bunul ipotecat al celui care o constituie. Prin ipoteca se poate garanta si executarea unei obligatii principale care decurge dintr-o fapta de comert, ceea ce nu ii da totusi un caracter comercial. Prin puterea legii este un contract civil, pe de o parte, iar pe de alta parte operatiunile cu imobile sunt scoase din circuitul comercial, acestea neregasindu-se printre faptele de comert, enumerate de art.3 C.com.

Prevederi legale incidente in materie :

1. ART.1746 si urm din Codul Civil.
2. Legea 22/19699(modificata prin legea 54/1994.
3. Legea 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii ci alte destinatii construite din fondurile unitatilor economice de stat sau bugetare(vezi art.15 al.4).
4. Art.12 din decretul 61/1990 cu privire la vanzarea catre populatie a locuintelor construite din fondurile de stat.

CONTRACTUL DE IPOTECA -nu are o definitie expresa in legislatia civila, art.1746 aratand doar ca ipoteca este un drept real asupra imobilelor afectate la plata unei obligatii. Astfel, putem spune ca prin contractul de ipoteca se poate intelege acel contract prin care o parte numita **DEBITOR**, transmite un drept real accesoriu asupra unui bun imobil, pentru garantarea unei obligatii principale, catre o alta persoana numita **CREDITOR**, care la data scadentei respectivei obligatii, daca nu isi satisface creanta, are dreptul de a urmari imobilul, de a cere vanzarea silita a acestuia, pentru a-si indestula creanta.

IMPORTANT: Prin contractul de ipoteca, creditorul nu dobandeste nici folosinta imobilului respectiv, nici posesiunea acestuia si nici dispozitia cu privire la bunul ipotecat, ci doar un drept real accesoriu.

Ipoteca imobiliara este de doua feluri :

1. Ipoteca conventionala, care ia nastere prin conventia dintre parti in formele prevazute de Codul Civil ;
2. Ipoteca legala care ia nastere in baza unor dispozitii speciale ale legii.

CARACTERELE JURIDICE ale contractului de ipoteca :

Este un contract **UNILATERAL**, dat fiind faptul ca da nastere la drepturi si obligatii numai pentru creditorul ipotecar.

Este un contract **SOLEMN**, dat fiind faptul ca se constituie prin act autentic, sub sanctiunea nulitatii.

Este un contract **NUMIT**, fiind bine reglementat si precizat printr-o serie de norme juridice.

Este un contract **ACCESORIU**, intrucat prin el se garanteaza executarea unei obligatii principale.

Pentru valabilitatea contractului de ipoteca, conditiile de fond sunt cele prevazute de art.948 Cod Civ, cerute de altfel in cazul oricarei conventii. De precizat ca in cazul ipotecii conventionale, cel care o constituie trebuie sa aiba capacitate deplina de exercitiu, sa fie proprietarul actual al imobilului, iar consimtamantul partilor la constituirea ipotecii sa nu fie viciat.

Obiectul ipotecii il constituie prestatia la care se obliga debitorul, iar cauza contractului de ipoteca trebuie sa fie licita, altfel spus sa fie in concordanta cu principiile de morala si ordine publica.

Contractul de ipoteca se incheie in scris, in fata Notarului Public.

EFECTELE CONTRACTULUI DE IPOTECA

Discutia cu privire la efectele ipotecii se raporteaza la trei categorii de persoane:

Debitor;

Creditor;

Tertii dobanditori ai imobilului ipotecat;

DEBITORUL are urmatoarele drepturi: posesia bunului ipotecat, sa culeaga fructele acestuia, instrainarea imobilului in cauza, desigur cu mentiunea ipotecii respective.

CREDITORUL are urmatoarele drepturi: drept de urmarire a imobilului ipotecat, indiferent de persoana

la care s-ar afla, drept de preferinta in raport cu creditorii chirografari si creditorii ipotecari de rang inferior.

TERTII DOBANDITORI se pot apara impotriva creditorilor ipotecari prin urmatoarele mijloace:

- * Ridicarea unor exceptii (garantia contra evictiunii)
- * Procedura purgii pentru curatirea imobilelor
- * Exceptia sustragerii dobanditorului in drepturile creditorului urmarit
- * Procedura executarii silite

Modul de publicitate a ipotecii este inscrierea acesteia in registrele de publicitate imobiliara, care se tine

la Biroul de Carte Funciara al Judecatoriei. Prin inscriere, ipoteca devine opozabila si tertilor si ajuta si la marcarea rangului de preferinta al acesteia.

Contractul de ipoteca inceteaza in doua moduri:

-daca se stinge raportul principal garantat inseamna ca se stinge si raportul accesoriu;

-se poate stinge numai raportul de ipoteca, obligatia principala putand ramane in vigoare;

Stingerea ipotecii pe cale accesorie are loc daca obligatia principala s-a stins prin plata, prin remiterea

de datorie, prin compensatie, prin dare in plata, ducand astfel la desfiintarea ipotecii.

Stingerea ipotecii independent de raportul juridic principal are loc in urmatoarele situatii:

1. Renuntarea creditorului la ipoteca;
2. Purga obtinuta de dobanditorul imobilului ipotecat;
3. Prescriptia in cazul in care imobilul este dobandit de un tert prin uzucapiune;
4. Anularea actului constitutiv al ipotecii;
5. Rezolutiunea dreptului de proprietate al constitutorului;
6. Disparitia imobilului;
7. Exproprierea imobilului;

CONTRACTUL DE DONATIE

Contractul de donatie este contractul prin care una din parti (donator) isi micsoareaza in mod irevocabil patrimoniul sau cu un drept, marind patrimoniul celeilalte parti (donatar), cu acelasi drept fara a urmari sa primeasca ceva in schimb.

Conditiiile de forma

Conform art. 813 Cod Civil toate donatiile se fac prin act autentic. Consimtamantul ambelor parti trebuie manifestat in forma autentica, sub sanctiunea nulitatii absolute.

Capacitatea partilor**Incapacitati speciale:**

Minorii si persoanele puse sub interdictie judecatoreasca nu pot incheia contracte de donatie.

Deasemenea nu poate dispune prin donatie, in favoarea tutorelui, minorul nici dupa ce a ajuns la majorat cat timp nu s-a dat descarcare de gestiune tutorelui de autoritatea tutelara.

Nu au capacitate de a primi donatii persoanele neconcepute si persoanele care nu au dobandit

personalitate juridica; cetatenii straini si apatrizii nu pot primi donatii avand ca obiect un teren; medicii, farmacistii si preotii care au tratat sau asistat o persoana din boala din care a murit nu pot primi donatiile facute de bolnav in favoarea lor.

Principiul irevocabilitatii

Liberalitatile intre vii sunt prin esenta lor irevocabile.

Clauzele permise in cazul donatiilor sunt: termenul (in cazul donatiei cu termen), conditia cauzala sau mixta, plata datoriilor prezente, clauzele de inalienabilitate, donatia sub conditia uzufructului, etc.

Contractul de donatie intre sotii poate avea ca obiect numai bunurile proprii ale sotului donator si art.937

Cod Civil prevede ca donatiile intre sotii sunt revocabile.

Efectele contractului de donatie

Ca efect al donatiei, dreptul care formeaza obiectul contractului se transmite din patrimoniul donatorului in cel al donatarului. Donatorul are obligatia sa predea bunul daruit potrivit clauzelor contractuale si sa-l pastreze pana la predare. In principiu, el nu are obligatia de garantie pentru evictiune. Prin exceptie donatorul datoreaza garantie daca si-a asumat expres aceasta obligatie, daca evictiunea provine din faptul sau personal, in cazul dolului si daca donatia este cu sarcini.

In principiu, donatarul nu are nici o obligatie, ci numai indatorirea "de recunostinta". Daca insa donatia este cu sarcini, atunci el va trebui sa execute sarcinile stabilite in contract. In caz de neexecutare a sarcinii se poate cere executarea ei, cu daune interese, sau revocarea donatiei pentru neexecutarea de obligatii.

CONTRACTUL DE RENTA VIAGERA

Contractul de renta viagera este contractul prin care o persoana (credentier) instraineaza un bun sau plateste o suma de bani unei alte persoane (debentier), in schimbul unei prestatii periodice in bani, care urmeaza a i se plati la decesul sau.

Cuquantumul ratei de renta se stabileste in mod liber, prin vointa partilor contractului, si se platesc in cuquantumul prevazut in contract.

Renta se poate constitui in favoarea uneia sau mai multor persoane; ea este in principiu divizibila.

Pentru acest contract exista conditii speciale de validitate:

Daca persoana in favoarea careia renta s-a constituit incetase din viata in momentul constituirii ori s-a constituit renta in favoarea unei persoane afectate de o boala de care in 20 zile de la data

incheierii contractului a decedat, contractul este lovit de nulitate absoluta pentru lipsa cauzei contractului.

Efectele contractului

Ratele de renta trebuie platite de debirentier in cuantumul si la termenele stipulate in contract pana la decesul credentierului. Debirentierul nu se poate libera de plata rentei pana restituirea lucrului, deoarece contractul este obligatoriu pentru el. In caz de moarte a debirentierului, obligatia de plata se transmite asupra mostenitorilor lui. Rezolutiunea contractului trebuie solicitata instantei judecatoresti.

Ratele de renta platite nu se restituie datorita caracterului aleatoriu al contractului.

Deosebiri intre contractul de renta viagera si contractul de intretinere

- Contractul de intretinere cuprinde o obligatie de a face (de a efectua o prestatie), iar cel de renta viagera o obligatie de a da (de a transmite un drept real);
- Renta in principiu, este urmaribila, iar intretinerea nu poate fi urmarita de creditori;
- Contractul de renta viagera este un contract numit reglementat de codul civil, contractul de intretinere este nenumit, neavand o reglementare proprie.

Renta viagera este transmisibila, iar creanta de intretinere este incesibila.

CONTRACTUL DE SCHIMB

Schimbul este un contractul prin care partile numite copermutanti isi dau un lucru pentru altul. Fiecare parte isi poate cunoaste obligatiile contractuale inca din momentul incheierii contractului, iar pentru incheierea valabila a contractului este suficient simplul acord de vointa al partilor.

In cazul terenurilor agricole din extravilan nu se pune problema exercitarii dreptului de preemtiune, acesta fiind prevazut de lege numai pentru vanzare.

Legea nr.18/1991, modificata, prevede ca schimbul de terenuri intre persoanele fizice se face prin acordul exprimat in forma autentica.

Daca un teren se schimba cu un altul, legea precizeaza ca fiecare teren dobandeste situatia juridica a terenului pe care il inlocuieste, cu respectarea drepturilor reale.

Schimbul de locuinte are caracterul unei conventii civile fiind necesar sa fie indeplinite conditiile generale prevazute de lege pentru validitatea oricarui contract.

Astfel, partile trebuie sa aiba capacitatea deplina de a contracta. Consimtamantul nu este valabil daca este dat prin eroare, smuls cu violenta sau obtinut prin dol. Viciile de consimtamant nu se

presupun ca trebuie dovedite. Obiectul contractului este constituit de darea unui bun imobil pentru un altul. Cauza contractului trebuie sa fie licita.

CONTRACTUL DE MANDAT

Incheierea contractelor se poate realiza si prin mandat cu reprezentare, contract prin care o persoana, numita mandatar, se obliga sa incheie acte juridice pe seama unei alte persoane, numite mandant, care ii da aceasta imputernicire in acest sens si pe care il reprezinta.

In practica, mandatul este constatat de obicei printr-un in scris numit procura sau imputernicire. Cand actul juridic pe care mandatarul il incheie in numele mandantului este un act autentic, atunci si procura trebuie data si ea in forma autentica, deoarece mandatul (procura) formeaza un tot indivizibil cu actul in vederea caruia a fost dat. Astfel, de exemplu, mandatul imputernicit sa cumpere sau sa schimbe un teren trebuie sa prezinte o procura (sau un contract de mandat) in forma autentica.

In ceea ce priveste intinderea, mandatul poate fi special sau general.

Mandatul este special cand se da pentru o singura operatie juridica sau pentru anumite operatii determinate, si general cand mandatarul primeste imputernicirea de a se ocupa de toate treburile mandantului.

Pentru actele de dispozitie (incheierea unei tranzactii, ipotecarea unui imobil etc.) se cere un mandat special.

Actele de conservare sau de administrare pot fi incheiate de mandatar pe baza unui mandat general.

Obligatiile mandatarului:

- . Indeplinirea mandatului;
- . Obligatia de a da socoteala;
- Obligatiile mandantului:
- . Dezdaunarea mandatarului;
- . Plata remuneratiei;
- . Sa plateasca cheltuielile.

Se admite ca mandatarul poate retine lucrurile pe care le-a primit pentru mandant, pana la achitarea cheltuielilor facute pentru indeplinirea mandatului.

Cum se poate dovedi dreptul de proprietate ?

Atunci când vrem să cumpărăm un imobil trebuie să cunoaștem care sunt actele prin care se poate dovedi dreptul de proprietate al aceluși imobil. Au fost cazuri în care oameni de bună credință au fost păcăliți de “falșii proprietari” tocmai din cauză că nu au știut ce fel de acte dovedesc titularii imobilului respectiv. În astfel de situații se pot pierde banii dați ca și arvună sau în cel mai fericit caz se poate pierde timpul alocat gășirii imobilului respectiv. Iată în cele ce urmează actele doveditoare dreptului de proprietate pentru fiecare tip de imobil în parte:

1. Pentru terenuri:

- **contract de vânzare-cumpărare sau act donație** în formă autentică notarială prin care s-a dobândit terenul
- **certificat de moștenitor** care să ateste faptul că proprietatea a fost dobândită de actualii proprietari prin moștenire împreună cu actele defunctului
- **hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă** pronunțată în urma unui proces de divorț, partaj, etc., în baza căreia a fost atribuit dreptul de proprietate și posesie actualului proprietar
- **titlu de proprietar** eliberat de Comisia Județeană de Stabilire a Dreptului de Proprietate a Terenurilor (aceste titluri s-au eliberat proprietarilor ce și-au redobândit terenurile în baza legii fondului funciar nr 18/1991)

2. Pentru teren și construcții:

- **contract de vânzare-cumpărare sau act donație** în formă autentică notarială prin care s-a dobândit terenul și construcția
- **certificat de moștenitor** care să ateste faptul că proprietatea a fost dobândită de actualii proprietari prin moștenire împreună cu actele defunctului
- **contract de vânzare-cumpărare sau act donație** în formă autentică notarială prin care s-a dobândit terenul și autorizația de construire și certificatul de urbanism, ambele eliberate de Primărie, pentru construcție
- **hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă** pronunțată în urma unui proces de divorț, partaj, etc., în baza căreia imobilul a fost atribuit în deplină proprietate și posesie actualului proprietar

3. Pentru imobilele naționalizate restituite foștilor proprietari:

- **hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă**
- **dispoziția Primăriei** de restituire a imobilului
- **proces-verbal de predare** a imobilului eliberat de Serviciul Executori Judecătorești

4. Pentru apartamente în blocuri:

- **contract de vânzare-cumpărare** încheiat cu o unitate de stat
- **contract de construire încheiat** cu o formă de construcții
- **contract de vânzare-cumpărare sau act donație** în formă autentică notarială
- **certificat de moștenitor** care să ateste faptul că apartamentul a fost dobândit de actualii proprietari prin moștenire
- **hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă** pronunțată în urma unui proces de divorț, partaj, etc., în baza căreia a fost atribuit dreptul de proprietate și posesie actualului proprietar

Notă:

- **certificatul de moștenitor** trebuie însoțit obligatoriu de de actele de proprietate ale defunctului.
- **contractele încheiate cu firmele de construcție** sunt însoțite obligatoriu de procesul verbal de predareprimire- recepție încheiat cu firma contractantă

- **contractele de vânzare-cumpărare** sau de construcție cuprin și clauze referitoare la modul de plată a apartamentului.
- În cazul în care locuința a fost cumpărată sau construită prin credit acordat de CEC, o bancă comercială sau unitatea la care este anagajat proprietarul la acea dată, contractul de vânzare-cumpărare sau de construire trebuie însoțit de contractul de împrumut în baza căruia s-a acordat creditul

În momentul în care se face vânzarea unei proprietăți este nevoie și de extrasul de Carte Funciară.

Extrasul de carte funciară este actul unde este trecută situația juridică a imobilului. Aici sunt trecute toate datele referitoare la descrierea imobilului, numele și prenumele proprietarilor, actele încare aceștia au dobândit imobilul, sarcinile proprietății (ipoteka, interdicții de înstrăinare, privilegii,etc).

Acest act este eliberat în baza actelor de proprietate ce au fost înscrise (întabulate) în Cartea Funciară, de către Judecătoria. Întabularea este obligatorie pentru toate actele de proprietate ce nu au fost transcrise la Judecătoria până la data de 01/iulie/1999 cât și pentru actele de înstrăinare încheiate după această dată.

Fiecărei proprietăți i se va aloca un număr topografic (cadastral) pe baza căruia se va face ulterior identificarea acesteia. Atribuirea numărului topografic (cadastral) se face pe baza planurilor întocmite de proiectanții locali.

Pentru a fi recunoscută vânzarea-cumpărarea unei proprietăți și de alte persoane ea trebuie să fie înscrisă în Cartea Funciară. Orice întabulare (însciere) a unui contract de vânzare-cumpărare trebuie precedată de deschiderea cărții funciare. Deschiderea cărții funciare nu este condiționată de o vânzare, deși se realizează adeseori în această situație.