



## 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 clause speciale va rugam sa va referiti la juristul agentiei si la colaboratorii nostri la adresa [consultant@edil.ro](mailto:consultant@edil.ro)

- Anteccontract
- Contract de ipoteca
- Contract de donatie
- [Contract de renta viagera](#)
- Contract de schimb
  
- [Contract de mandat](#)

### ANTECONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Incheiat astazi \_\_\_\_\_ intre subsemnatii:

**I VANZATOR:** \_\_\_\_\_, domiciliata in \_\_\_\_\_ str \_\_\_\_\_ nr\_\_ ap. \_\_, jud. \_\_, identificat prin buletin de identitate seria \_\_ nr\_\_\_\_, eliberat de politia \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_

**II CUMPARATOR:** \_\_\_\_\_, domiciliata in \_\_\_\_\_ str \_\_\_\_\_ nr\_\_ ap. \_\_, jud. \_\_, identificat prin buletin de identitate seria \_\_ nr\_\_\_\_, eliberat de politia \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_

#### OBIECTUL

#### CONTRACTULUI:

CUMPARATORUL promite sa cumpere, iar VANZATORUL promite sa vanda imobilul evidentiat in CF: \_\_\_\_, situat in \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_ nr\_\_. ap\_\_ compus din \_\_\_\_\_, suprafata utila de \_\_\_\_\_. Odata cu imobilul se promite si instrainarea postului telefonic cu numarul \_\_\_\_\_

Pretul de vanzare-cumparare stabilit de comun acord intre noi partile contractante este de \_\_ USD (\_\_\_\_\_.) si se va achita astfel:

- a) - suma de \_\_ USD (\_\_\_\_\_) s-a achitat in data de \_\_\_\_\_ la mana vanzatorului, cu titlu de arvuna;
- b)- restul, respectiv suma \_\_USD (\_\_\_\_\_) se va achita la data incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica , respectiv la data de 31.01.2003, cu lasare in spatiu pana in data de \_\_\_\_\_.

#### OBLIGATII

#### SI

#### PENALITATI:

VANZATORUL se obliga sa procure toate actele necesare incheierii contractului in forma autentica. Partile se obliga sa se prezinte pana la data de \_\_\_\_\_ la Biroul Notarului Public pentru incheierea actului in forma autentica.

In cazul in care una din parti se va afla in culpa pentru neincheierea contractului in forma autentica , se va aplica regula de la clauza de arvuna, daca cumparatorul se va afla in culpa va pierde arvuna, respectiv vanzatorul va restitui indoit suma achitata cu titlu de arvuna.

**VANZATORUL** se obliga sa achite toate cheltuielile comune: de intretinere (apa calda si rece,



canalizare, gaz, agent termic), cheltuielile aferente imobilului, pentru energia electrica, telefon, abonament TV cablu, loc de parcare (daca exista) etc., pana la predarea imobilului, respectiv pana in \_\_\_\_\_. In caz contrar, acesta se angajeaza sa plateasca o penalitate de 5%/zi din suma cheltuielilor restante cumparatorului, acesta putand achita aceste sume. Cheltuielile aferente intocmirii actului in forma autentica, transcrierii si intabularii pe noul proprietar vor fi suportate de cumparatori.

Subsemnatul **VANZATOR** autorizez pe **CUMPARATOR** sa ceara inscrierea in cartea funciara a dreptului lor de proprietate asa cum se transmite el. CUMPARATORUL se obliga sa plateasca pretul in conditiile si la termenele stabilite in CONTRACT . Subsemnatul CUMPARATOR cumpar imobilul identificat mai sus la pretul si in conditiile prezentului CONTRACT, cunoscand situatia de drept si de fapt a acestuia.

1. **GARANTII:** VANZATORUL declara ca vinde imobilul liber de orice sarcini; ca acesta nu este scos din circuitul civil si il garanteaza de evictiune sau vicii ascunse nedecarate la incheierea CONTRACTULUI. Declara de asemenea ca toate datele privind imobilul corespund realitatii.

2. **PREVEDERI FINALE:** Subsemnatele parti declaram ca inainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia constatand ca el corespunde vointei si conditiilor stabilite de noi partile, de comun acord, drept pentru care semnam mai jos. Modificarea prezentului CONTRACT poate fi facuta numai in scris prin acordul partilor si inlatura orice intelegere orala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

**VANZATOR:**                      **CUMPARATOR:**

## 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 22/1969(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 silit

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 micsoreaza in mod irevocabil patrimoniul sau cu un drept, marind patrimoniul celeilalte parti (donatar), cu acelasi drept fara a urmari sa primeasca ceva in schimb.

### Conditii 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 datorilor 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 debentier in cuquantumul si la termenele stipulate in contract pana la decesul credentierului. Debentierul nu se poate libera de plata rentei pana restituirea lucrului, deoarece contractul este obligatoriu pentru el. In caz de moarte a debentierului, 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.

Deosebiriile 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 creditorii;
- 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. Consimtamentul nu este valabil daca este dat prin eroare, smuls cu violenta sau obtinut prin dol. Viciile de consimtament nu se presupun ci 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:

. Indepinirea 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.