

12-14 septembrie 2011, București

Noul Cod Civil

Contractul de furnizare Contractul de locațiune

Cosmin Băjescu-Oardă, Associate



cu sprijinul

VOICU
FILIPESCU
Attorneys at Law

Dreptul contractelor – un domeniu în continuă dezvoltare



“Trăim tot mai mult de o manieră contractuală”

Louis Josserand



Contractul de furnizare

Contractul de locațiune

Contractul de furnizare



- ❑ Reprezintă codificarea unui contract nenumit des întâlnit până în prezent în domenii precum furnizarea energiei termice ori a serviciilor de telefonie.
- ❑ Elementele definitorii ale contractului de furnizare: transmiterea proprietății asupra unei cantități determinate de bunuri și predarea acestora, la unul sau mai multe termene ulterioare încheierii contractului ori în mod continuu, sau prestarea unor servicii la unul sau mai multe termene ulterioare ori în mod continuu.

Contractul de furnizare



- ❑ Delimitarea contractului de furnizare de contractul de vânzare-cumpărare.
- ❑ Dispozițiile referitoare la contractul de furnizare se întregesc cu cele privind contractul de vânzare-cumpărare.
- ❑ Caracterile contractului de furnizare
 - ✓ real
 - ✓ sinalagmatic (bilateral)
 - ✓ cu titlu oneros
 - ✓ comutativ
 - ✓ cu executare succesivă

Contractul de furnizare

- ❑ Proprietatea asupra bunurilor se transferă de la furnizor la beneficiar în momentul predării acestora.
- ❑ Condițiile de validitate ale contractului – aplicabilitatea regulilor generale din materia vânzării-cumpărării, cu anumite particularități date de obiectul specific al furnizării.
- ❑ Prețul - prevăzut în contract sau în lege. Modificările legale privind reglementarea prețului nu afectează contractele în derulare, cu excepția situației în care o asemenea aplicare este prevăzută expres. În această situație, părțile pot denunța contractul în 30 de zile de la data intrării în vigoare a legii. Pe durata celor 30 de zile părțile vor aplica prețul stabilit prin contract.

Contractul de furnizare



- Efectele contractului de furnizare
 - Aceleași efecte ca și în cazul vânzării, cu anumite particularități
 - Obligațiile furnizorului
 - ✓ transmiterea proprietății
 - ✓ predarea bunurilor (în cazul furnizării de bunuri)
 - ✓ prestarea serviciilor convenite (în cazul furnizării de servicii)
 - Obligațiile beneficiarului
 - ✓ primirea prestațiilor convenite
 - ✓ plata prețului.

Contractul de furnizare



- ❑ Subcontractarea furnizării bunurilor sau serviciilor către o terță persoană
 - permisă în cazul în care, prin voința părților, contractul nu este considerat *intuitu personae* sau interdicția subcontractării nu rezultă implicit din natura contractului.
 - în cazul subcontractării, furnizorul răspunde față de beneficiar pentru calitatea produselor și a serviciilor furnizate de terțul subcontractant, având însă drept de regres împotriva acestuia.



Contractul de furnizare

Contractul de locațiune

Contractul de locațiune



- ❑ Noul cod civil păstrează elementele principale ale vechii reglementări, aducând totuși o serie de noutăți extrem de importante.
- ❑ Modificări terminologice față de reglementarea existentă în vechiul cod civil
 - închiriere - orice locațiune a bunurilor imobile sau mobile (cu excepția celei a bunurilor agricole)
 - arendare – locațiunea bunurilor agricole
 - locațiunea spațiilor destinate exercitării unei profesii sau întreprinderi

Contractul de locațiune

- ❑ Caracterul consensual. Contractele ce îndeplinesc anumite condiții prevăzute de lege sunt titluri executorii:
 - contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată și care au fost înregistrate la organele fiscale,
 - contractele de locațiune încheiate în formă autentică

- ❑ Noua reglementare limitează durata locațiunii la 49 de ani.

Contractul de locațiune



- ❑ Incapacitățile de a încheia un contract de locațiune – prevedere discutabilă privind incapacitatea judecătorilor, procurorilor, grefierilor, executorilor judecătorești, a avocaților, notarilor publici, consilierilor juridici și practicienilor în insolvență de a încheia contracte de locațiune.
- ❑ Reglementarea expresă a caracterului de act de dispoziție a locațiunilor încheiate pe o durată mai mare de 5 ani.
- ❑ Garanția pentru vicii
 - reglementare expresă a faptului că pentru a activa garanția contra viciilor este suficientă micșorarea folosinței bunului
 - garanția pentru lipsa calităților convenite.

Contractul de locațiune

- Garanția pentru vicii
 - reglementare expresă a faptului că pentru a activa garanția contra viciilor este suficientă micșorarea folosinței bunului.
 - garanția pentru lipsa calităților convenite.

- Răspunderea pentru tulburările produse prin fapta unui terț. Locatorul răspunde pentru tulburări produse prin fapta unui terț dacă acestea sunt de natură să îl împiedice pe locatar să intre în posesia bunului închiriat.

Contractul de locațiune



- ❑ Plata prețului locațiunii – la termenele stabilite conform uzanțelor, fiind reglementate și anumite termene aplicabile în lipsa uzanțelor.
- ❑ Locatarul are obligația de a permite examinarea bunului de către locator sau de persoanele ce doresc să îl cumpere ori închirieze.
- ❑ Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune
 - sublocațiunea bunurilor mobile se poate realiza doar cu acordul expres al locatorului
 - interdicția expresă a sublocațiunii include și interdicția cesiunii contractului

Contractul de locațiune



- ❑ Efectele sublocațiunii - acțiunea directă a locatorului împotriva sublocatarului.
- ❑ Vânzarea bunului dat în locațiune – motiv de încetare a contractului. Cauzele de încetare a contractului în caz de vânzare și situațiile în care acesta este opozabil dobânditorului bunului.

Contractul de locațiune



Contractul de închiriere

- ❑ Varietate a contractului de locațiune, având dublă reglementare: Codul Civil și Legea nr. 114/1996 a locuinței.
- ❑ Drepturile soților asupra locuinței închiriate - fiecare soț are un drept locativ propriu.

Contractul de locațiune



Contractul de arendare

- ❑ Persoanele ce locuiesc împreună cu chiriașul sunt ținute solidar cu acesta pentru obligațiile izvorâte din contract.
- ❑ Cazul decesului chiriașului – posibilitatea continuării contractului de închiriere. Situația subînchirierilor consimțite de către chiriașul decedat.
- ❑ Dreptul de preferință al chiriașului la închiriere, la condiții egale.

Contractul de locațiune



Contractul de arendare

- ❑ Varietate a contractului de locațiune, caracterul particular fiind dat de obiectul său – bunurile agricole.
- ❑ Contract solemn, forma scrisă fiind prevăzută sub sancțiunea nulității absolute. De asemenea, este obligatorie și depunerea la consiliul local în a cărei rază teritorială se află bunurile arendate, sub sancțiunea unei amenzi civile stabilite de instanța de judecată pentru fiecare zi de întârziere.
- ❑ Contractele de arendare încheiate în formă autentică, precum și cele înregistrate la Consiliul local, sunt titluri executorii.

Contractul de locațiune



Contractul de arendare

- ❑ Interdicții impuse arendașilor - arendașul nu poate subarenda bunurile agricole arendate. Atenuări ale regulii:
 - posibilitatea contractării executării unor lucrări și a angajării de salariați pentru realizarea lucrărilor agricole.
 - posibilitatea cesionării contractului de arendare.



Prezentare susținută de:

Cosmin Băjescu Oardă

Associate

cosmin.bajescu@vf.ro

www.vf.ro