

Prof. univ. dr. **FRANCISC DEAK**

Prof. univ. dr.
LUCIAN MIHAI

Prof. univ. dr.
ROMEO POPESCU

TRATAT DE DREPT CIVIL

CONTRACTE SPECIALE

Ediția a VI-a
actualizată și completată

Volumul II
Prof. univ. dr. **LUCIAN MIHAI**
Prof. univ. dr. **ROMEO POPESCU**

Locațiunea
Închirierea locuinței
Arendarea
Mandatul

Universul Juridic
București
-2023-

Cuprins

Abrevieri	13
Capitolul III. Contractul de locațiune	15
<i>Secțiunea I. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de locațiune</i>	15
§1. Noțiunea contractului de locațiune	15
1. Definiție și delimitare față de vânzare	15
2. Sediul materiei. Varietățile contractului de locațiune.....	18
§2. Caracterele juridice ale contractului de locațiune	19
3. Enumerare. Conținut.....	19
§3. Condițiile de validitate ale contractului de locațiune.....	26
A. <i>Capacitatea părților</i>	27
4. Capacitatea de exercițiu. Titlul locatorului.....	27
B. <i>Consimțământul</i>	33
5. Consimțământul. Acte juridice prealabile	33
C. <i>Obiectul contractului și obiectul obligației contractuale</i>	35
6. Obiectul. Categorii.....	35
6.1. Lucrul închiriat.....	36
6.2. Prețul	39
<i>Secțiunea a II-a. Efectele contractului de locațiune</i>	54
§1. Obligațiile locatorului	54
7. Noțiuni generale	54
7.1. Asigurarea pentru locatar a folosinței bunului	54
7.2. Natura juridică a drepturilor locatorului. Drept de creanță	56
8. Obligația locatorului de predare a bunului	59
9. Obligația locatorului de a menține bunul în stare corespunzătoare de folosință	61
10. Obligația de garanție a locatorului.....	62
10.1. Evicțiunea. Fapta personală a locatorului.....	63
10.2. Evicțiunea. Fapta terțului	64
10.3. Viciile.....	70
10.4. Modificarea obligației de garanție.....	75

§2. Obligațiile locatarului	75
11. Noțiuni generale	75
12. Obligația de a lua în primire bunul dat în locațiune	76
13. Obligația de a plăti chiria.....	76
14. Obligația de a folosi bunul cu prudență și diligență	79
15. Obligația de restituire a lucrului	82
<i>Secțiunea a III-a. Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune</i>	87
16. Condiții comune	87
17. Sublocațiunea.....	90
18. Cesiunea.....	92
<i>Secțiunea a IV-a. Încetarea locațiunii</i>	95
19. Cauze de încetare	95
20. Denunțarea unilaterală.....	97
21. Expirarea termenului	99
21.1. Încetare de drept.....	99
21.2. Tacita relocațiune (reconducțiune).....	100
22. Rezilierea pentru neexecutare.....	104
23. Imposibilitatea folosirii bunului	107
24. Desființarea titlului locatorului.....	110
25. Înstrăinarea bunului dat în locațiune.....	113
Capitolul IV. Contractul de închiriere a locuinței	116
<i>Secțiunea I. Noțiuni introductive</i>	116
1. Definiția contractului de închiriere a locuinței. Caractere juridice	116
2. Reglementare	116
3. Domeniu de aplicare	118
<i>Secțiunea a II-a. Încheierea contractului de închiriere</i>	120
§1. Contractul de închiriere, ca temei juridic al folosinței locuinței.....	120
4. Precizări prealabile	120

§2. Părțile contractante.....	121
5. Locatorul.....	121
6. Locatarul (chiriașul)	122
§3. Forma contractului de închiriere	124
7. Caracterul consensual al contractului	124
§4. Obiectul contractului de închiriere.....	126
8. Locuința închiriată.....	126
9. Chiria	126
§5. Termenul închirierii. Dreptul la reînnoirea contractului și dreptul de preferință al chiriașului	128
10. Termenul stabilit prin voința părților.....	128
11. Prorogări legale	129
12. Dreptul chiriașului la reînnoirea contractului de închiriere.....	138
13. Dreptul de preferință al chiriașului la închiriere.....	140
<i>Secțiunea a III-a. Efectele contractului de închiriere</i>	148
§1. Obligațiile locatorului (proprietarului).....	148
14. Noțiuni generale	148
15. Predarea locuinței.....	148
16. Efectuarea reparațiilor	150
17. Obligația de garanție contra viciilor care amenință sănătatea ori integritatea corporală	153
§2. Obligațiile chiriașului.....	155
18. Folosirea locuinței cu prudență și diligență.....	155
19. Întreținerea locuinței și a părților comune	158
20. Plata chiriei	160
21. Plata cotelor-părți din cheltuielile comune	160
22. Obligații ce nu pot fi asumate de chiriaș	163
<i>Secțiunea a IV-a. Contractul de subînchiriere</i>	165
23. Condiții	165
24. Efecte.....	166
<i>Secțiunea a V-a. Schimbul de locuințe (voluntar)</i>	167
25. Condiții	167
26. Efecte.....	168

<i>Secțiunea a VI-a. Cesiunea contractului de închiriere</i>	169
27. Aplicabilitate. Condiții	169
28. Efecte	169
<i>Secțiunea a VII-a. Schimbul obligatoriu de locuințe</i>	169
29. Noțiune. Aplicabilitate.....	169
<i>Secțiunea a VIII-a. Încetarea contractului de închiriere</i>	176
30. Cauze de încetare	176
31. Expirarea termenului	177
32. Denunțarea unilaterală a contractului	178
33. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor	180
34. Decesul chiriașului titular de contract. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere în caz de divorț	185
34.1. Decesul chiriașului titular de contract	185
34.2. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere în caz de divorț	187
<i>Secțiunea a IX-a. Soluționarea litigiilor locative</i>	190
35. Instanța competentă	190
<i>Secțiunea a X-a. Reguli derogatorii privind închirierea unor locuințe cu destinație specială</i>	194
36. Precizări prealabile	194
§1. Locuința socială	195
37. Noțiune	195
38. Persoanele îndreptățite și repartizarea locuințelor sociale	195
39. Încheierea contractului (părțile contractante, termenul și chiria)	198
40. Rezilierea contractului	199
41. Alte reguli speciale	200
§2. Locuința de serviciu și locuința de intervenție.....	200
42. Noțiuni	200
43. Locuința de serviciu.....	201
44. Locuința de intervenție	205
§3. Locuința de necesitate	208
45. Noțiune	208
46. Regim juridic	209

§4. Locuința de sprijin	210
47. Noțiuni	210
48. Regim juridic	210
§5. Locuința de protocol	212
49. Noțiuni. Feluri.....	212
50. Locuința de protocol-reședință oficială	213
51. Locuința de protocol (de drept comun)	214
Capitolul V. Contractul de arendare	216
<i>Secțiunea I. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de</i>	
<i>validitate ale contractului de arendare</i>	<i>216</i>
§1. Noțiunea contractului de arendare	216
1. Definiție.....	216
2. Reglementare.....	216
§2. Caracterele juridice ale contractului de arendare	217
3. Caractere comune cu locațiunea	217
4. Forma contractului.....	217
§3. Condițiile de validitate ale contractului de arendare.....	219
5. Părțile contractante	219
5.1. Arendatorul	220
5.2. Arendașul	222
6. Obiectul contractului	222
6.1. Bunurile arendate	222
6.2. Arenda.....	223
7. Termenul arendării	224
<i>Secțiunea a II-a. Efectele contractului de arendare.....</i>	<i>225</i>
§1. Dreptul de preempțiune al arendașului	225
8. Condiții și regim juridic.....	225
§2. Suportarea riscurilor.....	226
9. Riscul pieririi fortuite a bunurilor arendate.....	226
10. Riscul contractului.....	226
10.1. Pierirea fortuită a bunurilor arendate.....	227
10.2. Pierirea fortuită, totală sau parțială, a recoltei	227
11. Asigurarea bunurilor arendate	231
§3. Obligațiile părților.....	232
12. Reglementare	232

13. Obligațiile arendatorului	233
14. Obligațiile arendașului.....	233
14.1. Obligația de a întrebuința bunurile arendate cu prudență și diligență	234
14.2. Plata arendei	235
14.3. Restituirea bunurilor arendate	236
14.4. Alte obligații.....	237
15. Sancțiunea neexecutării obligațiilor	238
<i>Secțiunea a III-a. Încetarea contractului</i>	<i>239</i>
16. Reguli de drept comun. Derogări.....	239
17. Moartea uneia dintre părți.....	239
18. Incapacitatea sau falimentul arendașului	240
19. Expirarea termenului	241
20. Efectele înstrăinării bunurilor arendate prin acte între vii. Opozabilitatea contractului de arendare	242
 Capitolul VI. Contractul de mandat	244
<i>Secțiunea I. Aspecte generale.....</i>	<i>244</i>
1. Noțiune	244
2. Mandatul cu titlu gratuit și mandatul cu titlu oneros	245
3. Deosebirea dintre mandat și alte contracte înrudite.....	248
4. Mandatul cu reprezentare și mandatul fără reprezentare	249
<i>Secțiunea a II-a. Mandatul cu reprezentare.....</i>	<i>250</i>
§1. Condiții de validitate	250
5. Forma mandatului	250
5 bis. Mandatul aparent	255
6. Dovada mandatului.....	259
7. Capacitatea părților.....	262
8. Probleme specifice privind consimțământul.....	263
8.1. Viciile de consimțământ.....	263
8.2. Buna sau reaua-credință a părților.....	263
8.3. Conflictul de interese	264
8.4. Contractul cu sine însuși și dubla reprezentare (autocontractul). Mandatul în interes comun	265

9. Obiectul și întinderea mandatului.....	267
10. Durata mandatului	272
§2. Efectele contractului de mandat.....	272
11. Două categorii de efecte	272
A. Efecte între părți.....	273
12. Obligația de a executa mandatul.....	273
13. Obligația de a da socoteală	277
14. Obligații rezultând din substituirea făcută de mandatar	280
15. Pluralitate de mandatar	283
16. Obligația de a pune la dispoziția mandatarului mijloacele necesare executării mandatului	284
17. Obligația de despăgubire a mandatarului	286
18. Obligația de plată a remunerației cuvenite mandatarului	287
19. Pluralitatea de mandanți	288
20. Dreptul de retenție al mandatarului	289
B. Efectele mandatului față de terți	290
21. Raporturile dintre mandant și terți.....	290
22. Raporturile dintre mandatar și terț.....	296
§3. Încetarea contractului de mandat	297
23. Enumerarea cazurilor particulare de încetare	297
A. Revocarea mandatului.....	298
24. Condițiile revocării	298
25. Efectele revocării	300
26. Publicitatea revocării procurii autentice notariale	308
B. Renunțarea mandatarului.....	310
27. Condiții și efecte.....	310
C. Moartea, incapacitatea sau falimentul mandantului ori mandatarului.....	312
28. Condiții și efecte.....	312
29. Efectele încetării mandatului, indiferent de cauza de încetare	315
Secțiunea a III-a. Mandatul de ocrotire	317
30. Aspecte prealabile.....	317
31. Noțiune. Formă. Încuviințarea de către instanța de tutelă ...	320
32. Cuprinsul și efectele mandatului de ocrotire	321
32.1. Cuprinsul mandatului de ocrotire.....	321

32.2. Obligațiile mandatarului.....	321
32.3. Actele încheiate de mandant. Executarea obligațiilor mandantului	324
33. Încetarea mandatului de ocrotire	324
<i>Secțiunea IV. Mandatul fără reprezentare</i>	<i>325</i>
34. Noțiuni	325
35. Natura juridică a contractului de <i>prête-nom</i>	327
36. Regim juridic	328

Capitolul III

Contractul de locațiune

Secțiunea I

Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de locațiune

§1. Noțiunea contractului de locațiune

1. Definiție și delimitare față de vânzare. Locațiunea¹ este un contract prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, numite locatar (chirias), folosința totală sau parțială, pentru o anumită perioadă, a unui bun în schimbul unui preț, denumit chirie (art. 1.777 C. civ.).

I. În comparație², art. 1411 al Codului civil de la 1864 („C. civ. 1864”) cuprindea următoarea definiție: „*Locațiunea lucrurilor este un contract prin care una din părțile*

¹ Noțiunea provine de la verbul latin *locare* – a închiria (a da cu chirie, în arendă). În limba latină există și verbul *conducere* – a lua cu chirie, motiv pentru care în dreptul roman contractul era denumit *locatio-conductio*. În limba română noțiunea de „locațiune” se folosește atât pentru darea, cât și pentru luarea în locațiune.

De asemenea, locațiunea mai este desemnată în unele situații și prin expresia „închiriere” (a se vedea *infra*, nr. 2), fie ca substantiv, fie în format de verb.

² Potrivit art. 102 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil:

„(1) *Contractul este supus dispozițiilor legii în vigoare la data când a fost încheiat în tot ceea ce privește încheierea, interpretarea, efectele, executarea și încetarea sa.*

(2) *Modificarea contractului se face cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de legea în vigoare la data modificării. În privința elementelor ce nu fac obiectul modificării, sunt aplicabile dispozițiile alin. (1)”.*

Ca urmare a acestor dispoziții de drept intertemporal (drept tranzitoriu), care prezintă relevanță în materia contractului de locațiune și a altor contracte speciale, există posibilitatea ca și după intrarea în vigoare la 1 octombrie 2011 a Codului civil actual să fie necesară aplicarea legislației anterioare acestuia, inclusiv a dispozițiilor din Codul civil adoptat în anul 1864 – cu observarea regulilor din cuprinsul art. 6 C. civ. („*Aplicarea în timp a legii civile*”).

*contractante se îndatorește a asigura celeilalte folosința unui lucru pentru un timp determinat, drept un preț determinat*¹.

În cuprinsul Titlului al VII-lea (art. 1410-1490), intitulat „*Despre contractul de locațiune*”, al Cărții a III-a, erau reglementate sub această denumire comună atât locațiunea de *lucruri* (*locatio rei*), cât și locațiunea de *lucrări*, aceasta din urmă, potrivit art. 1470, cu mai multe forme, și anume: locațiunea de *servicii* (*locatio operarum*, adică actualul contract de muncă, instituție a ramurii dreptului muncii), contractul de *transport* și contractul de *antrepriză* (*locatio operis faciendi*). Această reunire, preluată din Codul civil francez¹, explicabilă istoric, dar fără acoperire în lipsa unei reglementări unitare, a fost calificată în teoria și practica dreptului ca fiind eronată și, prin urmare, ignorată, astfel încât prin conceptul de *locațiune* s-a înțeles așa-numita locațiune a lucrurilor, reglementată prin art. 1411-1469 C. civ. 1864.

II. Articolul 1709 C. civ. Franța: „*Locațiunea de lucruri este un contract prin care una dintre părți se obligă față de cealaltă să îi procure folosința unui lucru pentru o anumită perioadă, și pentru un preț pe care acesta se obligă să îl plătească.*”

III. Articolul 1851 C. civ. Québec²: „*Locațiunea este un contract prin care o persoană, locatorul, se obligă față de o altă persoană, locatarul, să îi procure, contra unei chirii, folosința unui bun mobil sau imobil, pentru un anumit timp.*

Termenul locațiunii este fix sau nedeterminat.”

IV. Art. 1251 C. civ. Moldova³: „*Prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.*”

În aceste condiții, este util să semnalăm, prin comparație cu reglementările actuale, și unele aspecte din cadrul legislației anterioare care conțin soluții ce nu au mai fost preluate în noul Cod civil, întrucât nu este exclusă recurgerea la ele în litigiile viitoare.

¹ În principal, art. 1708 și 1779 (încă nemodificate formal până în prezent).

² „*The Civil Code of Québec*”, adoptat în anul 1991 și intrat în vigoare la 1 ianuarie 1994.

Acest Cod civil, care se aplică în „Provincia” Québec a statului federal Canada, a înlocuit „*The Civil Code of Lower Canada*”, ce fusese adoptat în anul 1865 (după modelul Codului civil francez din anul 1804 – „Codul civil Napoleon”) și care intrase în vigoare în anul 1866.

În acest context, reamintim că și în România „Codul civil Napoleon” a constituit principalul model al Codului civil adoptat în anul 1864 și intrat în vigoare în anul 1865 (cunoscut și sub denumirea „Codul civil Cuza”). Așadar, aceste două coduri civile care au avut ca model „Codul civil Napoleon” au coexistat în spații diferite timp de 128 ani, fiind apoi înlocuite de Codul civil din Québec în anul 1994 și, respectiv, de Codul civil din România în anul 2011. Ansamblul acestor circumstanțe, alături de alți factori, au constituit rațiunea pentru care Codul civil Québec adoptat în anul 1991 a constituit una dintre sursele importante de drept comparat avute în vedere la redactarea proiectului actualului Cod civil român.

³ „Codul civil al Republicii Moldova” din anul 2002, republicat la 1 martie 2019.

Locațiunea (deși se poate spune că reprezintă o „vânzare” a folosinței) se deosebește de contractul de vânzare prin aceea că transmite numai dreptul de folosință – ca drept de creanță¹ – asupra lucrului, iar nu un drept real.

Atunci când lucrul dat în locațiune este producător de fructe (produse care derivă din folosirea unui bun, fără a diminua/consuma substanța acestuia), locatarul le poate culege, dar nu fiindcă ar dobândi proprietatea acestor fructe în virtutea locațiunii, ci ca accesoriu al folosinței asigurate prin locațiune – locatorul având obligația de a-i asigura locatarului folosința lucrului respectiv, iar nu și dobândirea proprietății fructelor. De aceea, în ipoteza în care contractul are ca obiect numai² dobândirea unor fructe (de exemplu, recolta de pe câmp etc.), acesta nu poate fi calificat ca locațiune, ci este un contract de vânzare (a fructelor viitoare). Cu atât mai mult, contractul nu poate fi calificat ca locațiune, ci este vânzare atunci când are ca obiect produse (produse obținute dintr-un bun cu consumarea sau diminuarea substanței acestuia, precum copacii unei păduri, piatra dintr-o carieră etc.), deoarece folosința locativă nu poate să absoarbă lucrul însuși și puterea lui productivă^{3, 4}.

¹ A se vedea *infra*, nr. 7.2.

² Se consideră că „Dimpotrivă, vânzarea fructelor ce vor fi produse poate fi o locațiune atunci când aceasta conferă dobânditorului dreptul de a se folosi de lucrul care produce fructele și obligația de a-l face să producă fructe” (Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Droit des contrats spéciaux*, ed. a 12-a, Ed. LGDJ, Paris, 2022, p. 374, nr. 435 – în continuare, „Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2022”).

³ Pentru amănunte, a se vedea și: M. Cantacuzino, *Curs de drept civil*, ed. a II-a, Ed. Ramuri, Craiova, 1933, pp. 669-670; D. Alexandresco, *Principiile dreptului civil român*, vol. IV, Ed. Atelierele Grafice Socec & Co., București, 1926 (în continuare, „D. Alexandresco, *Principiile*”), p. 298; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, Ed. Națională, București, 1929, pp. 55-56; H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, *Leçons de droit civil*, tome troisième, deuxième volume, ed. a 4-a (de M. de Juglart), Ed. Montchrestien, Paris, 1974 (în continuare, „Mazeaud, *op. cit.*”), p. 360, nr. 1093; Fr. Collart Dutilleul, Ph. Delebecque, *Contrats civils et commerciaux*, ed. a 11-a, Ed. Dalloz, Paris, 2019, p. 327, nr. 346.

⁴ La aceasta se adaugă și argumentul (invocat constant de jurisprudența franceză într-un cadru normativ identic sub acest aspect) că, întrucât într-un asemenea contract nu se poate ca bunul să fie folosit fără consumarea substanței sale, această consumare face imposibilă restituirea bunului care ar fi fost dat în locațiune. A se vedea: Fr. Collart Dutilleul, Ph. Delebecque, *loc. cit.*; Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2022, p. 68, nr. 78.