

Ghidul Contractului de Închiriere

Educație juridică imobiliara

Avocat Paul Dumbravanu



100 de Răspunsuri

Scris de Avocat Paul Dumbravanu

Ceea ce stiu este faptul ca inchirierea unei proprietati poate fi o experienta dificila, consumatoare de timp si energie, fie o experienta minunata. Rolul meu este sa va ofer suficiente informatii solide astfel incat sa puteti lua o decizie corecta si bazata pe fapte, nu pe emotii (inchirierea fiind de cele mai multe ori un proces emotional).

Pentru a eficientiza întreg procesul de identificare a POSIBILELOR problemelor generate de conflicte in legătura cu închirierea apartamentului am pregătit o analiza completa cu toate masurile pe care le puteți aplica in vederea prevenirii sau remedierii situației.

Din experienta acumulata in domeniul imobiliar am compus un ghid de identificare rapida a problemelor.

Clarificari despre situatii concrete din practica celor 18 ani de experienta

Contractul de închiriere este valabil încheiat prin simplul acord de voințe al părților cu privire la bun și la preț, fără să fie necesară îndeplinirea vreunei condiții de formă.

Dovada contractului este supusă prevederilor art. 309 C. proc. civ., neputându-se face cu martori dacă valoarea locațiunii depășește 250 lei.

Contractul de închiriere este un act de administrare a bunului menit să-l pună în valoare. Necesită numai capacitatea părților de a încheia acte de administrare sau de conservare, atunci când contractul de locațiune se încheie pe o perioadă de maxim 5 ani.

Drept de creanță având caracter mobilier , temporar și transmisibil.

Obligația proprietarului de a asigura folosința lucrului.

Obligația chiriașului de plată a chiriei.

Contractul de închiriere este valabil încheiat prin simplul acord de voințe al părților cu privire la bun și la preț, fără să fie necesară îndeplinirea vreunei condiții de formă.

Dovada contractului este supusă prevederilor art. 309 C. proc. civ., neputându-se face cu martori dacă valoarea locațiunii depășește 250 lei.

În lipsa unui termen convențional ori stabilit potrivit practicilor statornicite între părți sau uzanțelor, locatorul trebuie să predea bunul de îndată ce s-a încheiat contractul.

Neexecutarea fără justificare a obligației de predare de către proprietar deschide chiriasului dreptul de opțiune între executarea silită în natură a acestei obligații sau rezilierea contractului, în ambele cazuri cu daune-interese pentru prejudiciul cauzat. Chiriasul poate, de asemenea, să suspende executarea contractului, invocând excepția de neexecutare și refuzând plata chiriei. Dacă proprietarul predă bunul cu întârziere, chiriasul are dreptul la daune-interese.

Predarea lucrului trebuie să se facă în stare corespunzătoare utilizării acestuia conform destinației, împreună cu toate accesoriile sale, necesare întrebuințării. Dacă părțile au convenit prin clauză contractuală expresă o anumită stare a bunului la predare (mobilare exactă, utilare.) sau destinația la care va fi întrebuințat bunul, atunci proprietarul este obligat să predea bunul conform acordului de voințe, fie în starea convenită, fie în starea necesară întrebuințării conform destinației prevăzute expres în contract.

În cazul unei predări neconforme, când apartamentul nu prezintă starea convenită de părți prin contract sau, după caz, starea corespunzătoare întrebuințării sale conform destinației, chiriașul poate reclama executare neconformă, defectuoasă a obligației de predare.

Chiriașul are dreptul fie la o executare silită în natură a unei predări conforme, fie la rezilierea contractului.

După preluare, îi revine chiriașului obligația de examinare a bunului în vederea constatării eventualelor defecte de conformitate. Reclamarea defectelor de conformitate aparente constatate trebuie făcută IMEDIAT.

Viciile aparente care nu au fost observate (și nu cauzează un prejudiciu vieții, integrității corporale sau sănătății chiriasului), deși chiriasul trebuia și putea să le observe printr-o analiză serioasă și obișnuită, fără asistență de specialitate, precum și viciile ce au fost observate, dar nu au fost reclamate fără întârziere locatorului, nu mai atrag răspunderea acestuia nici pentru o predare neconformă, nici pe temeiul garanției pentru vicii ascunse.

Dacă viciul nu este grav, proprietarul este obligat la o executare în natură a obligației de garanție, trebuind să înlăture viciul „în cel mai scurt termen”.

„Cel mai scurt termen” este o noțiune relativă la complexitatea viciului sau a bunului și diferă concret de la caz la caz; în toate situațiile, proprietarul trebuie să manifeste toată diligența necesară pentru a realiza remedierea viciului într-un timp cât mai scurt posibil, astfel încât afectarea întrebuințării bunului să fie minimă.

Dacă proprietarul nu își execută fără justificare obligație, chiriasul are dreptul la o reducere proporțională achiriei. Apreciem că, dacă prin aceste vicii, bunul devine absolut impropriu întrebuințării convenite, pe durata necesară efectuării remedierii, chiriasul nu va datora chirie, plata chiriei fiind lipsită de cauză într-o asemenea împrejurare. Dacă viciul este atât de grav încât cunoscându-l chiriasul nu ar fi încheiat contractul, el poate opta pentru reziliere.

La încetarea contractului, chiriașul este obligat să restituie bunul luat în locațiune în starea în care l-a primit, exceptând ceea ce s-a deteriorat sau a pierit din cauza vechimii [art. 1821 alin. (1) C. civ.]. Când părțile au descris în contract starea bunului la predare, locatarul este obligat să restituie bunul în această stare. În caz contrar, în lipsa unei prevederi contractuale cu privire la starea bunului, art. 1821 alin. (2) C. civ. instituie prezumția relativă că locatarul a primit bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite.

Chiria si modalitatea de plata

Chiria, poate fi exprimată în bani sau în alte bunuri sau prestații. Ca și prețul în contractul de vânzare, chiria este de esența contractului și trebuie să fie determinată sau cel puțin determinabilă, sinceră și serioasă.

Chiria este determinabilă când părțile au convenit o modalitate prin care să fie determinată ulterior însă nu mai târziu de data plății și fără ca această modalitate să presupună un nou acord de voințe între părți;

Chiria poate fi determinată și de un terț în aplicarea art. 1662 C. civ.

Contractul de închiriere este valabil încheiat prin simplul acord de voințe al părților cu privire la bun și la preț, fără să fie necesară îndeplinirea vreunei condiții de formă.

Dacă în contractul de închiriere chiria a fost prevăzută fictiv sau suma este derizorie, contractul nu mai este o locațiune, ci un comodat.

Prețul este fictiv, când din intenția părților (exprimată într-un act secret) rezultă că nu este datorat.

De asemenea, prețul închirierii trebuie să fie serios, adică să nu fie derizoriu (infim), atât de disproportionat față de valoarea lucrului închiriat, încât să nu reprezinte chirie, să nu poată reprezenta obiectul obligației chirasului și deci o cauză suficientă a obligației chirasului de a transmite folosința lucrului închiriat.

Drepturile și Obligațiile Proprietarului

Principala obligație a proprietarului este de a menține bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii (art. 1788 C. civ.).

Este o obligație pe toată durata contractului, și implică pentru locator obligația de a efectua :

Toate reparațiile necesare importante, majore, pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare conform destinației pe tot parcursul contractului de închiriere.

Proprietarul dreptul său la examinarea bunului, atât timp cât acest drept nu este exercitat abuziv, ci cu bună-credință, la intervale de timp rezonabile în raport cu destinația și natura bunului și fără ca prin exercițiul acestui drept să-i fie cauzată chirieului o stânjenire nejustificată a folosinței.

Art. 1804 C. civ.. Obligă chiriașul să permită și eventualilor cumpărători sau viitori locatari, examinarea bunului, fără a putea invoca o tulburare a folosinței sale, atât timp cât acest drept va fi exercitat la intervale de timp rezonabile în raport cu destinația și natura bunului și fără a cauza o stânjenire nejustificată a folosinței.

Locatorul nu garantează decât pentru tulburările de drept. Textul art. 1793 C. civ. dispune că locatorul nu este ținut la garanție pentru tulburarea de fapt cauzată de un terț care nu pretinde un drept asupra bunului, în acest caz chiriașul apărându-se singur prin intermediul acțiunilor posesorii sau, după caz, al răspunderii civile delictuale. Dacă autorul tulburării de fapt nu este terț, ci este autorizat direct sau indirect de locator printr-un raport juridic să aibă acces la bun (de exemplu antreprenorul, un client al locatorului etc.), suntem în prezența unei tulburări din fapta proprie a locatorului.

Obligația de a garanta contra viciilor are scopul de a asigura chiriasului o folosință a bunului conform destinației avute în vedere de locatar la momentul încheierii contractului. În temeiul art. 1790 C. civ., locatorul răspunde pentru toate viciile care împiedică sau micșorează folosința bunului, fără a avea vreo relevanță că aceste vicii au apărut anterior sau ulterior perfectării contractului, de vreme ce el are obligația continuă de a menține bunul în stare corespunzătoare de folosință pe tot parcursul contractului. Răspunderea locatorului pentru vicii este o răspundere obiectivă, independentă de culpă și nu interesează pentru angajarea răspunderii dacă el însuși a cunoscut sau nu aceste vicii la momentul perfectării contractului..

Obligația de garanție este reglementată de art. 1789 C. civ.. și impune proprietarului să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant chiriasului o folosință liniștită, netulburată a apartamentului închiriat pe toată durata contractului. Proprietarul este obligat să garanteze împotriva evicțiunii provenite atât din propria lui faptă cât și din fapta unui terț.

Garanția pentru evicțiunea provenită din fapta sa impune proprietarului este o obligație generală negativă de a se abține de la orice act sau fapt prin care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința bunului de către chiras.

Proprietarul se va abține de la orice tulburare, de fapt sau de drept, anterioară sau ulterioară încheierii locațiunii.

Obligația de a asigura chiriasului folosința liniștită și utilă a bunului pe tot timpul locațiunii este menită să asigure o garanție chiriasului împotriva oricărei evicțiuni care l-ar tulbura în folosința bunului și totodată o garanție împotriva oricăror vicii ale bunului care ar conduce la o restrângere sau împiedicare a folosinței. Întocmai ca obligația de garanție a vânzătorului, obligația de garanție a proprietarului privește două aspecte: obligația de garanție împotriva evicțiunii și obligația de garanție contra viciilor lucrului. Obligația de garanție cu ambele sale aspecte derivă din obligația proprietarului de a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, astfel că și în lipsa unei reglementări exprese a unei obligații distincte, proprietarul ar fi răspuns oricum față de locatar în temeiul obligației primare.

În cazul în care la încetarea contractului, locatarul nu restituie de bunăvoie bunul și nu are un drept de retenție asupra acestuia, proprietarul poate executa silit această obligație prin mai multe mijloace procedurale distincte.

În temeiul art. 1809 C. civ., contractul încheiat pe durată determinată și constatat prin înscris autentic sau prin înscris sub semnătură privată cu dată certă înregistrat la organul fiscal competent, constituie titlu executoriu în privința obligației de restituire la expirarea termenului.

Contractul încheiat pe durată nedeterminată și constatat prin înscris autentic sau prin înscris sub semnătură privată cu dată certă înregistrat la organul fiscal competent, constituie titlu executoriu, în privința obligației de restituire, la data împlinirii termenului de preaviz ce a urmat denunțării unilaterale a contractului de către locator. În aceste cazuri, proprietarul nu va mai promova o acțiune în justiție pentru restituirea bunului

Trebuie menționat că legiuitorul a acordat caracter executoriu contractului în privința obligației de restituire numai în cazul în care aceasta devine scadentă ca urmare a încetării contractului prin denunțare unilaterală sau expirarea termenului. Dacă obligația de restituire devine scadentă ca urmare a încetării contractului prin reziliere, proprietarul va trebui să se adreseze instanței de judecată pentru a obține restituirea bunului.

Proprietarul poate opta pentru procedura specială instituită de Titlul XI C. proc. civ. privind evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept. În acest sens, art. 1038 C. proc. civ. prevede că la încetarea locațiunii, proprietarul va notifica în scris locatarul prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să predea imobilul în termen de 30 de zile de la data comunicării notificării.

În situația în care locațiunea s-a încheiat pe durată determinată, notificarea de evacuare trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înaintea împlinirii termenului contractului, în lipsa unor prevederi legale contrare.

Odată cu împlinirea termenului de preaviz de 30 de zile, când locatarul notificat refuză să părăsească imobilul, proprietarul va solicita instanței de judecată să dispună pe calea acestei proceduri speciale, prin hotărâre executorie, evacuarea imediată a locatarului din imobil pentru lipsă de titlu. Cererea se judecă de urgență, în camera de consiliu. Această procedură va putea fi folosită de locator în cazul în care contractul încetează prin expirarea termenului, prin acțiunea proprietarului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză.

Contractul nu reprezintă titlu executoriu. Cum se face evacuarea ?

În contractele de închiriere a bunurilor mobile, care nu reprezintă titlu executoriu în condițiile art. 1809 C. civ., precum și în contractele de închiriere a bunurilor imobile în care proprietarul nu optează pentru procedura specială din titlul XI al C. proc. civ., acesta va avea la îndemână o acțiune în restituirea bunului, promovată potrivit dreptului comun.

Cererea de restituire a bunului întemeiată pe răspunderea contractuală, ca acțiune personală, este prescriptibilă în termenul general de prescripție de 3 ani, termen care curge de la data scadenței obligației de restituire.

Vicii si Reparatii Necesare

Atunci când ulterior încheierii contractului, se ivește nevoia unor astfel de reparații, chiriașul trebuie să-l înștiințeze pe locator în acest sens. Când locatorul deși înștiințat nu ia măsuri de îndată pentru efectuarea reparațiilor necesare, acestea pot fi efectuate de către locatar, dar pe cheltuiala locatorului

Odată cu restituirea către locatar a cheltuielilor făcute de acesta pentru efectuarea reparațiilor necesare, locatorul este obligat să plătească și dobânzi de la data efectuării cheltuielilor [art. 1788 alin. (3) C. civ..].

Proprietarul poate efectua în cursul locațiunii o serie de reparații ale bunului care nu pot fi amânate până la sfârșitul contractului sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, dacă efectuarea acestor reparații conduce la restrângerea folosinței bunului pentru o durată de cel mult 10 zile și dacă prin această restrângere bunul nu devine impropriu întrebuințării convenite.

Chiriasul poate efectua în contul locatorului numai acele reparații oportune, cu caracter urgent, necesare în vederea întrebuințării bunului conform destinației și nu îmbunătățiri care exced caracterului urgent și nu sunt justificate de necesitate cu privire la întrebuințarea bunului.

În cazul în care prin reparații, indiferent de durata lor în timp, bunul devine impropriu întrebuințării conform destinației convenite (evicțiune totală), chiriașul poate solicita rezilierea contractului, fără a putea cere daune-interese întrucât lipsa de folosință a bunului nu este cauzată de culpa locatorului.

În temeiul art. 1047 C. proc. civ., pe calea ordonanței președințiale, date cu citarea părților, locatorul poate solicita obligarea chiriasului sau/subchiriasului, după caz, la suportarea restrângerii folosinței spațiului închiriat ori chiar la evacuarea din acest spațiu dacă aceste măsuri se justifică pentru efectuarea reparațiilor ori lucrărilor prevăzute de lege în sarcina locatorului.

Când viciul aparent cauzează prejudicii vieții, sănătății sau integrității corporale, el va atrage obligarea locatorului la plata despăgubirilor, fără să mai prezinte importanță că acest viciu exista la momentul încheierii contractului sau al predării și nu a fost reclamat de locatar în condițiile art. 1690 alin. (3) C. civ..

Dacă viciul exista la momentul predării și nu a putut fi constatat printr-o examinare serioasă, dar obișnuită a bunului de către chiriasul prudent și diligent, atunci el este ascuns și manifestarea lui exterioară în cursul locațiunii va angaja răspunderea locatorului pentru vicii.

Dacă viciul nu este grav, proprietarul este obligat la o executare în natură a obligației de garanție, trebuind să înlăture viciul „în cel mai scurt termen”.

„Cel mai scurt termen” este o noțiune relativă la complexitatea viciului sau a bunului și diferă concret de la caz la caz; în toate situațiile, proprietarul trebuie să manifeste toată diligența necesară pentru a realiza remedierea viciului într-un timp cât mai scurt posibil, astfel încât afectarea întrebuințării bunului să fie minimă.

Dacă proprietarul nu își execută fără justificare obligație, chiriasul are dreptul la o reducere proporțională achiriei. Apreciem că, dacă prin aceste vicii, bunul devine absolut impropriu întrebuințării convenite, pe durata necesară efectuării remedierii, chiriasul nu va datora chirie, plata chiriei fiind lipsită de cauză într-o asemenea împrejurare. Dacă viciul este atât de grav încât cunoscându-l chiriasul nu ar fi încheiat contractul, el poate opta pentru reziliere.

În privința daunelor-interese la care ar avea dreptul chiriașul pentru prejudiciul suferit ca urmare a acestor vicii, răspunderea proprietarului nu poate fi decât una subiectivă, întemeiată pe culpă sau chiar intenție, astfel că, dacă proprietarul nu le-a cunoscut și, după împrejurări, nici nu trebuia să le cunoască, nu poate fi obligat la plata daunelor-interese. Locatarul este cel care va dovedi că proprietarul a cunoscut sau trebuia să cunoască viciile care afectează bunul închiriat.

Dacă bunul a pierit fortuit în cursul locațiunii, riscul este suportat de locator și obligația de restituire este stinsă dacă pierirea s-a situat anterior punerii în întârziere a locatarului cu privire la obligația de restituire. Dacă bunul a pierit în cursul locațiunii ca urmare a culpei locatarului sau a unei persoane pentru care este obligat a răspunde, restituirea bunului se va face prin echivalent.

Durata și Incetarea Contractului

Transmiterea dreptului de folosință se face pentru :
o anumită perioadă care, potrivit art. 1783 C. civ.,
nu poate fi mai mare de 49 de ani.

Când contractul se încheie pe o perioadă mai lungă, aceasta se reduce de drept la 49 de ani.

Atunci când contractul nu precizează durata contractuală, deși voința părților a fost în sensul încheierii unei locațiuni pentru o perioadă determinată, o serie de prezumții stipulate de art. 1785 C. civ. sunt menite să determine această perioadă:

- durata contractuală va fi stabilită potrivit uzanțelor existente între părți;
- în lipsa uzanțelor, perioada contractuală este de 1 an, când locațiunea are ca obiect locuințe nemobilate sau spații pentru exercitarea activității unui profesionist;
- durata contractului este durata corespunzătoare unității de timp pentru care s-a calculat chiria, atunci când locațiunea privește camere sau apartamente mobilate;
- perioada contractuală este durata locațiunii imobilului, în cazul în care locațiunea privește bunurile mobile puse la dispoziția chirasului pentru folosința imobilului.

Contractul de închiriere poate înceta prin următoarele modalități:

- expirarea termenului,
- denunțarea unilaterală a contractului cu durată nedeterminată,
- rezilierea,
- imposibilitatea folosirii bunului,
- desființarea titlului locatorului,
- înstrăinarea bunului dat în locațiune,
- în anumite cazuri moartea locatarului.

O altă cauză este nulitatea absolută sau relativă care va lovi contractul ori de câte ori acesta a fost încheiat cu nerespectarea condițiilor de valabilitate.

În cazul în care, ulterior expirării termenului, locatarul continuă să folosească bunul, să plătească chiria și să execute celelalte obligații contractuale cu acordul tacit al locatorului, un nou contract de locațiune se consideră încheiat în aceleași condiții ca vechiul contract, inclusiv sub aspectul garanțiilor, iar această prelungire a contractului inițial poartă denumirea de tacita relocațiune. Noul contract de locațiune va fi însă încheiat pe o durată nedeterminată, în lipsa unor prevederi legale ori contractuale contrare. Contractul născut prin tacita relocațiune are aceleași clauze cu vechiul contract în privința drepturilor și obligațiilor părților și, fiind pe o durată nedeterminată, va putea înceta prin denunțarea unilaterală exercitată de oricare dintre părți.

Contractul încheiat pe o durată determinată poate înceta anterior împlinirii termenului contractului prin acordul de voință expres al ambelor părți (*mutuus dissensus*), precum și prin oricare dintre celelalte modalități de încetare a locațiunii, mai puțin denunțarea unilaterală, care este o modalitate specifică contractului încheiat pe durată nedeterminată.

În contractele de închiriere de locuințe cu durată determinată, chiriasul poate denunța unilateral contractul, anterior împlinirii termenului, prin notificare cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Chiriașul nu poate renunța la dreptul său; o astfel de clauză este nescrisă.

Se recunoaște și proprietarului dreptul de a denunța unilateral contractul încheiat pe o durată determinată, însă numai dacă denunțarea este justificată de satisfacerea nevoilor locative proprii sau ale familiei sale și sub condiția ca dreptul de denunțare întemeiat pe acest motiv să fi fost prevăzut în contractul părților. Proprietarul va exercita dreptul său de denunțare unilaterală prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz, fie de 60 de zile (dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare), fie de 15 zile (dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună).

Denunțarea unilaterală conduce la încetarea contractului de închiriere încheiat pe durată nedeterminată și cuprinde manifestarea unilaterală de voință a oricărei părți de apune capăt contractului. O clauză prin care o parte ar renunța la dreptul său de denunțare unilaterală a contractului încheiat pe o perioadă nedeterminată sau prin care ar fi stipulată o prestație în schimbul denunțării este considerată nescrisă (art. 1277 C. civ.).

Denunțarea se face prin notificare urmată de un termen de preaviz. Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau, în lipsă, de uzanțe, nu produce efecte decât de la împlinirea aceluși termen [art. 1816 alin. (1) și (2) C. civ.].

În temeiul dispozițiilor legale privind închirierea de locuințe pe durată nedeterminată, art. 1824 C. civ., obligă chiriașul, care își exercită dreptul de denunțare, la respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic de un sfert din intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei, în cazul în care părțile nu au convenit prin contract un alt termen de preaviz.

Dacă cel care își exercită dreptul de denunțare este locatorul, acesta este obligat la respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic de 60 de zile (în cazul în care intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare) sau de 15 zile (dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună).

Rezilierea contractului pentru neexecutarea fără justificare a obligațiilor contractuale.

Creditorul are dreptul la rezilierea locațiunii cu daune-interese pentru prejudiciul ce i-a fost cauzat, potrivit dispozițiilor dreptului comun. Rezilierea va produce efecte numai pentru viitor, prestațiile executate de părți până la reziliere rămânând valabile. În virtutea art. 1551 alin. (1) C. civ., creditorul are dreptul la reziliere, chiar dacă neexecutarea este de mică însemnătate, însă are un caracter repetat. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

Imposibilitatea folosirii bunului. Potrivit art. 1818 C. civ., locațiunea încetează de drept dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite.

Dacă imposibilitatea de folosire a apartamentului este numai parțială, chiriașul are de ales între a continua locațiunea, cu reducerea proporțională a chiriei, și a cere rezilierea contractului.

Desființarea dreptului locatorului, conduce la încetarea de drept a contractului, potrivit principiului *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*. În cazul desființării titlului locatorului, chiar dacă desființarea are efect retroactiv, în raporturile dintre locator și locatar, locațiunea încetează numai pentru viitor.

Drepturile și obligațiile părților născute din contract, în caz de deces, se transmit moștenitorilor părții decedate. Când contractul de închiriere este încheiat pe durată nedeterminată, moștenitorii locatarului ori, după caz, ai locatorului vor putea pune capăt contractului prin exercitarea dreptului de denunțare unilaterală. În cazul în care locațiunea este încheiată pe durată determinată, art. 1820 alin. (2) C. civ. permite moștenitorilor locatarului denunțarea contractului în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoștință despre moartea locatarului și existența locațiunii.

Înstrăinarea bunului pe parcursul contractului va conduce la încetarea locațiunii, dacă există o clauză stipulată în acest sens. Înstrăinarea bunului se poate face atât printr-un contract de vânzare cât și printr-un alt act translativ de proprietate. Deși contractul de locațiune va înceta, el produce totuși efecte față de noul dobânditor și după notificarea locatarului (cu privire la încetarea contractului prin efectul înstrăinării bunului), pentru o durată de două ori mai mare decât termenul de preaviz (rezultat din lege sau, în lipsă, din uzanțe) aplicabil denunțării contractului încheiat pentru o perioadă nedeterminată (art. 1812 C. civ.). Când contractul de locațiune încetează ca urmare a înstrăinării bunului, locatarul nu are dreptul la despăgubiri, decât în cazul în care termenul de preaviz special, determinat potrivit prevederilor art. 1812 C. civ., nu a fost respectat.

Drepturile si Obligatiile Chiriasului

Locatarului îi revin următoarele obligații precizate de art. 1796 C. civ.:

- a) să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- c) să folosească bunul cu prudență și diligență;
- d) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului.

În cazul în care chiriașul nu preia bunul închiriat, proprietarul va proceda la o punere în întârziere urmată fie de executare silită a acestei obligații, fie de rezilierea contractului, în ambele cazuri cu daune-interese pentru prejudiciul cauzat.

Aceasta este o obligație care impune chiriasului atât obligații de a face cât și obligații de a nu face cu privire la folosirea bunului.

Locatarul este obligat să folosească apartamentul numai corespunzător destinației convenite prin contract. Locatarul nu poate schimba destinația bunului și nu îi poate aduce modificări fără acordul prealabil al proprietarului.

Dacă schimbă destinația bunului sau îi aduce modificări ori îl folosește astfel încât îl prejudiciază pe proprietar, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului

Locatorul are dreptul de a cere chiriașului să înceteze folosința bunului pentru o altă destinație decât cea convenită ori să înceteze folosința care îi creează un prejudiciu precum și aducerea bunului în starea inițială, în cazul în care chiriașul a efectuat modificări fără acordul său.

În privința îmbunătățirilor – lucrări adăugate și autonome efectuate de chiriaș fără acordul prealabil al proprietarului, în lumina dispozițiilor art. 1823 C. civ., acestea se cuvin proprietarului la încetarea contractului, dacă decide să le păstreze, fără a putea fi obligat la despăgubiri.

Proprietarul este titularul unui drept în al cărui conținut juridic intră prerogativa de a alege între păstrarea lucrărilor sau dimpotrivă, obligarea chiriașului la aducerea bunului în starea inițială și plata daunelor-interese pentru orice pagubă cauzată.

Chiriasul răspunde pentru deteriorarea sau degradarea bunului produsă în cursul folosinței din culpa sa, culpă apreciată după tipul abstract al proprietarului prudent și diligent în raport cu propriul bun. Chiriasul răspunde și pentru degradarea bunului produsă de un incendiu, în cazul în care nu dovedește că incendiul are o cauză fortuită.

Întocmai ca și pentru propria sa faptă, chiriasul va răspunde și dacă degradarea sau deteriorarea bunului, inclusiv incendiul, au fost cauzate de faptele altor persoane pentru care el este ținut a răspunde, respectiv de faptele membrilor familiei sale, ale sublocatarului ori, după caz, ale altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun²⁸⁸.

Locatarul nu răspunde pentru deteriorarea fortuită a bunului, riscul fiind în sarcina proprietarului. Nu va răspunde astfel pentru deteriorarea cauzată de vechime sau cea cauzată de uzura sau degradarea produse de folosința bunului conform contractului, atât timp cât această deteriorare nu rezultă din neefectuarea reparațiilor locative ce sunt în sarcina sa.

Obligația de a permite examinarea bunului. În condițiile art. 1803 C. civ., locatarul este obligat să suporte restrângerea folosinței bunului pe o durată de cel mult 10 zile în cazul în care proprietarul trebuie să efectueze pe parcursul locațiunii o serie de reparații ale bunului care nu pot fi amânate până la sfârșitul contractului sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, dacă prin această restrângere bunul nu devine impropriu întrebuințării convenite. Efectuarea activităților de expertizare, proiectare sau de execuție a lucrărilor de consolidare a clădirilor ce prezintă risc seismic este inclusă în sfera reparațiilor care nasc obligația locatarului de a suporta restrângerea folosinței bunului în cursul contractului.

Chiriașul este obligat la conservarea și întreținerea bunului pe tot parcursul folosinței deoarece trebuie să restituie bunul în starea în care l-a primit, potrivit art. 1821 alin. (1) C. civ..

Prin art. 1788 alin. (2) C. civ. și 1802 C. civ., el este obligat la efectuarea reparațiilor locative, fiind incluse în această noțiune reparațiile a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului, precum și cele de întreținere curentă. În temeiul art. 1047 C. proc. civ., proprietarul poate obține pe cale de ordonanță președințială obligarea locatarului la efectuarea reparațiilor necesare ce îi revin potrivit legii, în cazul închirierii de imobile

Obligația de înștiințare a proprietarului despre nevoia de reparații este reținută de art. 1801 C. civ. și impune locatarului, sub sancțiunea plății daunelor-interese, precum și a oricăror alte cheltuieli, îndatorirea de a notifica de îndată proprietarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.

Locatarul care nu notifică de îndată nevoia de reparație a bunului va suporta prejudiciul cauzat proprietarului prin neefectuarea la timp a reparațiilor necesare și creșterea astfel a stării de degradare sau deteriorare a bunului. În lipsa acestei înștiințări, locatarul nu poate efectua el aceste reparații pe cheltuiala proprietarului, exceptând cazul reparațiilor urgente care nu suportă amânare și care pot fi efectuate de locatar cu înștiințarea ulterioară a proprietarului.

Atunci când lucrările au fost realizate fără acordul prealabil al proprietarului, la încetarea contractului, pentru locator se naște dreptul potestativ de a alege între a păstra aceste lucrări sau a cere chiriasului aducerea bunului în starea inițială cu obligarea totodată la plata despăgubirilor pentru orice pagubă cauzată. Proprietarul nu poate fi obligat la plata despăgubirilor pentru aceste lucrări, iar locatarul nu poate invoca dreptul de retenție.

În cazul în care lucrările adăugate și autonome au fost efectuate cu acordul prealabil al proprietarului, acesta din urmă este obligat să le păstreze, cu obligația de a-l despăgubi pe locatar pentru aceste îmbunătățiri. Din interpretarea de ansamblu a textului art. 1823 C. civ., deducem că, în cazul în care proprietarul și-a dat acordul pentru efectuarea lucrărilor, odată cu realizarea lor, în sarcina lui s-a născut obligația de despăgubire afectată de termenul suspensiv al încetării contractului. La încetarea contractului, proprietarul este obligat la păstrarea lucrărilor și la despăgubirea locatarului pentru lucrările efectuate.

Până la plata despăgubirilor cu privire la îmbunătățirile efectuate, locatarul are un drept de retenție asupra bunului. În temeiul art. 2497 C. civ., cel care exercită un drept de retenție are drepturile și obligațiile unui administrator al bunului altuia împuternicit cu administrarea simplă, cu aplicarea corespunzătoare a prevederilor art. 795-799 C. civ.. Dreptul la acțiune al locatarului pentru despăgubirile corespunzătoare îmbunătățirilor efectuate se naște la momentul încetării contractului.

Locatarul nu are dreptul la daune-interese dacă imposibilitatea de folosire a bunului, fie totală, fie parțială, este cauzată de un caz fortuit.

Dimpotrivă, dacă imposibilitatea de folosire este urmarea culpei locatorului care nu a efectuat în timp util reparațiile impuse de o deteriorare ivită, locatarul are dreptul la despăgubiri pentru prejudiciul suferit. Atunci când imposibilitatea de folosire a bunului este imputabilă locatarului, care nu și-a executat corespunzător obligația de folosință a bunului cu prudență și diligență conform destinației, îndreptățit la despăgubiri pentru prejudiciul suferit va fi locatorul.

Actiunea In Evacuare

Greșeala de 2.000 de euro Pierderea unei acțiuni in evacuare vă va costa cel puțin 2.000 de euro în momentul în care plătiți avocații pentru ambele părți. Faceți calculele. Citiți Ghidul Complet

[Citeste Ghidul Evacuării](#)

Redactarea documentelor: Contract de inchiriere

Redactarea contractului de închiriere pe care doriți să îl încheiați. Experiență practică de 15 ani în domeniul dreptului imobiliar și peste 1000 de contracte de închiriere redactate. După redactare va sun pentru a discuta despre clauzele principale ale contractului. Redactarea include recomandări pentru a vă asigura că acest document conține clauzele absolut necesare pentru nevoia dumneavoastră. Acest lucru este potrivit pentru dacă trebuie să vă asigurați că acest contract de închiriere este puternic și respectă legislația în vigoare.

Sumar operatiuni efectuate

Stabilim onorariul raportat la orele normate

Mentionati situatia exacta in scris sau telefonic

Redactez contractul de inchiriere

Va trimit contractul de inchiriere pe email

Studiati contractul si scrieti comentarii

Discutam importanta fiecărei clauze din contractul de inchiriere

Definitivam contractul si anexele

Ce fac pentru a va identifica rapid riscurile potențiale ?

1. Cercetez activitatea chiriașului /proprietarului din ultimele contracte.
2. Pregătesc “Analiza de Risc”
3. Va ofer o strategie de negociere bazată pe o judecată profesională și interpretarea actuală a condițiilor din piață.
4. Discutam despre calificarea proprietarilor/chiriașilor verificați pentru a determina motivația acestora, seriozitatea și probabilitatea de încheiere a tranzacției. Va prezint Indexul ImoIndex ce prezintă o notă de la 1-5 a calității proprietarilor/chiriașilor.
5. Întocmesc contractul de închiriere și anexele acestuia.
6. Ma ocup de procedurile privind predarea proprietății (proces verbal de predare-primire, garanții, proceduri de corespondență etc.)
7. Va ofer GARANTIA JURIDICĂ a Contractului de închiriere. Orice modificare/redactare a clauzelor contractului redactat se face GRATUIT pentru o perioadă de 12 luni.

Obiectivul meu se concentrează pe furnizarea de servicii de negociere pentru proprietari și chiriași. Lucrez pentru a obține cele mai bune rezultate fără instanță.

Servicii oferite

Negocierea conflictelor dintre proprietar și chirieș

Negocierea prelungirii contractului de închiriere.

Găsirea de soluții pentru alte probleme derivate din contractul de închiriere.



Din 2006 îi ajut pe oameni să rezolve problemele imobiliare dificile furnizându-le soluții. Mai mult decât o simplă activitate, pasiunea imi indruma actiunile zilnice in favoarea clientilor. Detin experienta practica si teoretica necesara in domeniul imobiliar. Acord asistenta in tranzactii imobiliare care tin de domeniul rezidential sau comercial. Am dezvoltat un sistem de lucru pentru a dezvolta relatii de calitate NU DOAR A VINDE un serviciu juridic. Imi place sa discut cu fiecare client inainte de a demara orice demers. Consultanta initiala gratuita pentru a intelege situatia juridica este un pas important catre propunerile privind directiile de actiune. Avand experienta indelungata in asistarea clientilor cu probleme imobiliare intocmesc o lista clara a problemelor de rezolvat pentru fiecare proprietate in parte. Prin intermediul acestui proces de studiere imi formez o imagine despre calitatea constructiei, vecinatati , preturile de vanzare, investitiile din apropiere, mijloace de transport sau infrastructura.