

**EXTRAS din TITLUL IX, CARTEA a V-a, LEGE nr. 287/2009 NOUL COD CIVIL
vers. în vigoare 01.06.2015**

CAPITOLUL V - Contractul de locațiune(Art. 1.777 - Art. 1.850)

SECȚIUNEA 1 - Dispoziții generale(Art. 1.777 - Art. 1.823)

§ 1 - Cuprinsul contractului(Art. 1.777 - Art. 1.785)

Art. 1.777 - Noțiune

Art. 1.778 - Felurile locațiunii

Art. 1.779 - Bunurile ce pot face obiectul locațiunii

Art. 1.780 - Prețul locațiunii

Art. 1.781 - Încheierea contractului de locațiune

Art. 1.782 - Locațiuni succesive

Art. 1.783 - Durata maximă a locațiunii

Art. 1.784 - Incapacități

Art. 1.785 - Locațiunea fără durată determinată

§ 2 - Obligațiile locatorului(Art. 1.786 - Art. 1.795)

Art. 1.786 - Obligațiile principale ale locatorului

Art. 1.787 - Predarea bunului

Art. 1.788 - Sarcina reparațiilor

Art. 1.789 - Asigurarea folosinței

Art. 1.790 - Garanția contra viciilor

Art. 1.791 - Efectele garanției contra viciilor

Art. 1.792 - Garanția pentru lipsa calităților convenite

Art. 1.793 - Tulburările de fapt

Art. 1.794 - Tulburările de drept

Art. 1.795 - Introducerea în proces a locatorului

§ 3 - Obligațiile locatarului(Art. 1.796 - Art. 1.804)

Art. 1.796 - Obligațiile principale

Art. 1.797 - Data plății chiriei

Art. 1.798 - Caracterul executoriu

Art. 1.799 - Obligațiile privind folosirea bunului

Art. 1.800 - Schimbarea formei ori destinației bunului. Folosirea abuzivă

Art. 1.801 - Înștiințarea locatorului despre nevoia de reparații

Art. 1.802 - Reparațiile locative

Art. 1.803 - Lipsa de folosință în caz de reparații urgente

Art. 1.804 - Obligația de a permite examinarea bunului

§ 4 - Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune(Art. 1.805 - Art. 1.808)

Art. 1.805 - Dreptul de a subcontracta și de a ceda contractul

Art. 1.806 - Interdicția sublocațiunii și a cesiunii

Art. 1.807 - Efectele sublocațiunii. Acțiuni împotriva sublocatarului

Art. 1.808 - Efectele cesiunii locațiunii

§ 5 - Expirarea termenului și tacita relocațiune(Art. 1.809 - Art. 1.810)

Art. 1.809 - Expirarea termenului

Art. 1.810 - Tacita relocațiune

§ 6 - Înstrăinarea bunului dat în locațiune(Art. 1.811 - Art. 1.815)

Art. 1.811 - Opozabilitatea contractului de locațiune față de dobânditor

Art. 1.812 - Încetarea locațiunii în caz de înstrăinare

Art. 1.813 - Raporturile dintre locatar și dobânditor

Art. 1.814 - Efectele garanțiilor constituite de locatar

Art. 1.815 - Cesiunea și plata anticipată a chiriei

§ 7 - Încetarea contractului(Art. 1.816 - Art. 1.823)

Art. 1.816 - Denunțarea contractului

Art. 1.817 - Rezilierea locațiunii

Art. 1.818 - Imposibilitatea folosirii bunului

Art. 1.819 - Desființarea titlului locatorului

Art. 1.820 - Moartea locatorului sau a locatarului

Art. 1.821 - Restituirea bunului

Art. 1.822 - Răspunderea locatarului pentru bunul închiriat

Art. 1.823 - Îmbunătățirile făcute de locatar

SECȚIUNEA a 2-a - Reguli particulare în materia închirierii locuințelor(Art. 1.824 - Art. 1.835)

Art. 1.824 - Închirierea făcută fără determinarea duratei

Art. 1.825 - Denunțarea închirierii încheiate pe durată determinată

Art. 1.826 - Clauze nescrise

Art. 1.827 - Vicii care amenință sănătatea ori integritatea corporală

Art. 1.828 - Dreptul de preferință al chiriașului la închiriere

Art. 1.829 - Folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii

Art. 1.830 - Rezilierea contractului

Art. 1.831 - Evacuarea chiriașului

Art. 1.832 - Alte persoane care locuiesc împreună cu chiriașul

Art. 1.833 - Subînchirierea și cesiunea contractului de închiriere

Art. 1.834 - Decesul chiriașului

Art. 1.835 - Locuințe cu destinație specială

SECȚIUNEA a 3-a - Reguli particulare în materia arendării(Art. 1.836 - Art. 1.850)

Art. 1.836 - Bunuri ce pot fi arendate

Art. 1.837 - Arendarea făcută pe durată nedeterminată

Art. 1.838 - Condiții de formă

Art. 1.839 - Schimbarea categoriei de folosință

Art. 1.840 - Asigurarea bunurilor arendate

Art. 1.841 - Reducerea arende stabilite în bani în cazul pieririi recoltei

Art. 1.842 - Excepții

Art. 1.843 - Riscul pieririi fructelor în cazul în care arenda se plătește în fructe
Art. 1.844 - Plata arendeii în fructe
Art. 1.845 - Caracterul executoriu
Art. 1.846 - Cesiunea arendării
Art. 1.847 - Interdicția subarendării
Art. 1.848 - Reînnoirea arendării
Art. 1.849 - Dreptul de preempțiune
Art. 1.850 - Cazuri speciale de încetare a contractului

CAPITOLUL V

Contractul de locațiune

SECȚIUNEA 1

Dispoziții generale

- 1

Cuprinsul contractului

Art. 1.777

Noțiune

Locațiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

Art. 1.778

Felurile locațiunii

(1) Locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile se numește închiriere, iar locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de arendare.

(2) Dispozițiile prezentei secțiuni sunt aplicabile, în mod corespunzător, închirierii locuințelor și arendării, dacă sunt compatibile cu regulile particulare prevăzute pentru aceste contracte.

(3) Locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist este supusă prevederilor prezentei secțiuni, precum și dispozițiilor art. 1.824 și 1.828–1.831.

Art. 1.779

Bunurile ce pot face obiectul locațiunii

Toate bunurile, atât mobile cât și imobile, pot face obiectul locațiunii, dacă dintr-o prevedere legală sau din natura lor nu rezultă contrariul.

Art. 1.780

Prețul locațiunii

(1) Chiria poate consta într-o sumă de bani sau în orice alte bunuri sau prestații.

(2) Dispozițiile privitoare la stabilirea prețului vânzării sunt aplicabile, în mod corespunzător, și chiriei.

Art. 1.781

Încheierea contractului de locațiune

Contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului.

Art. 1.782

Locațiuni succesive

În situația unor locațiuni succesive ale căror perioade se suprapun fie și parțial, conflictul dintre locatari se rezolvă:

- a) în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, în favoarea locatarului care și-a notat dreptul în cartea funciară, dispozițiile 902 alin. (1) aplicându-se în mod corespunzător;
- b) în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate, în favoarea locatarului care a îndeplinit cel dintâi aceste formalități;
- c) în cazul celorlalte bunuri, în favoarea locatarului care a intrat cel dintâi în folosința bunului, dispozițiile 1.275 aplicându-se în mod corespunzător.

Art. 1.783

Durata maximă a locațiunii

Locațiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani.

Art. 1.784

Incapacități

- (1) Dispozițiile privitoare la incapacitățile prevăzute la art. 1.654 și 1.655 sunt aplicabile, în mod corespunzător, și locațiunii.
- (2) De asemenea, sunt aplicabile, prin analogie, și dispozițiile art. 1.653, inclusiv atunci când există litigiu cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului ce urmează a face obiectul locațiunii.
- (3) Dacă legea nu dispune altfel, locațiunile încheiate de persoanele care, potrivit legii, nu pot face decât acte de administrare nu vor depăși 5 ani.

Art. 1.785

Locațiunea fără durată determinată

Dacă în contract părțile nu au arătat durata locațiunii, fără a-și fi dorit să contracteze pe o durată nedeterminată, în lipsa uzanțelor, locațiunea se consideră încheiată:

- 1. a) pentru un an, în cazul locuințelor nemobilate sau spațiilor pentru exercitarea activității unui profesionist;
- 2. b) pe durata corespunzătoare unității de timp pentru care s-a calculat chiria, în cazul bunurilor mobile ori în acela al camerelor sau apartamentelor mobilate;
- 3. c) pe durata locațiunii imobilului, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziția locatarului pentru folosința unui imobil.

• 2

Obligațiile locatorului

Art. 1.786

Obligațiile principale ale locatorului

Locatorul este ținut, chiar fără vreo stipulație expresă:

- a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- c) să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.

Art. 1.787

Predarea bunului

Locatorul este obligat să predea bunul împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia.

Art. 1.788

Sarcina reparațiilor

(1) Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite potrivit art. 1.799.

(2) Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.

(3) Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatarului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor.

(4) În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.

Art. 1.789

Asigurarea folosinței

Locatorul este obligat să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

Art. 1.790

Garanția contra viciilor

(1) Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii.

(2) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat în condițiile art. 1.690 alin. (3). Locatorul poate fi obligat la despăgubiri pentru prejudiciile pe care viciile aparente le cauzează vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului.

Art. 1.791

Efectele garanției contra viciilor

(1) Dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei. În cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi luat bunul în locațiune, el poate rezilia contractul, în condițiile legii.

(2) Atunci când aceste vicii aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat și la daune-interese, în afară de cazul când dovedește că nu le-a cunoscut și că, potrivit împrejurărilor, nu era dator să le cunoască.

Art. 1.792

Garanția pentru lipsa calităților convenite

Dispozițiile privitoare la garanția contra viciilor ascunse se aplică și atunci când bunul dat în locațiune nu corespunde calităților convenite de către părți.

Art. 1.793

Tulburările de fapt

Locatorul nu este ținut să îl garanteze pe locatar de tulburarea cauzată prin fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului, afară numai dacă tulburările începute înaintea predării bunului îl împiedică pe locatar să îl preia, caz în care dispozițiile art. 1.794 alin. (2) sunt aplicabile.

Art. 1.794

Tulburările de drept

(1) Dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar chiar și în lipsa unei tulburări de fapt. Dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului, locatorul trebuie să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză.

(2) Indiferent de gravitatea tulburării, dacă i-a comunicat-o locatarului, fără ca acesta să o înlăture de îndată, locatarul poate cere o scădere proporțională a chiriei. Dacă tulburarea este atât de gravă încât, dacă ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar fi contractat, el poate rezilia contractul în condițiile legii.

(3) Locatarul care, la încheierea contractului, cunoștea cauza de evicțiune nu are dreptul la daune-interese.

Art. 1.795

Introducerea în proces a locatarului

(1) Dacă locatarul este chemat în judecată de un terț care pretinde un drept asupra bunului închiriat, inclusiv un drept de servitute, și există riscul pierderii, în tot sau în parte, a folosinței bunului, el are dreptul să ceară introducerea în proces a locatarului, în condițiile Codului de procedură civilă.

(2) Locatarul va fi ținut să îl despăgubească pe locator de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării tulburării de către locatar. El nu va fi însă ținut la despăgubiri dacă dovedește că locatarul nu ar fi avut câștig de cauză sau că, având cunoștință de tulburare, nu a acționat.

• 3

Obligațiile locatarului

Art. 1.796

Obligațiile principale

Locatarul are următoarele obligații principale:

- 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 de locațiune.

Art. 1.797

Data plății chiriei

(1) În lipsă de stipulație contrară, locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite potrivit uzanțelor.

(2) Dacă nu există uzanțe și în lipsa unei stipulații contrare, chiria se plătește după cum urmează:

- a) în avans pentru toată durata contractului, dacă aceasta nu depășește o lună;
- b) în prima zi lucrătoare a fiecărei luni, dacă durata locațiunii este mai mare de o lună, dar mai mică de un an;
- c) în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru, dacă durata locațiunii este de cel puțin un an.

Art. 1.798

Caracterul executoriu

Contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată care au fost înregistrate la organele fiscale, precum și cele încheiate în formă autentică constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

Art. 1.799

Obligațiile privind folosirea bunului

Locatarul este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește.

Art. 1.800

Schimbarea formei ori destinației bunului. Folosirea abuzivă

Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului.

Art. 1.801

Înștiințarea locatarului despre nevoia de reparații

Locatarul este obligat, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată locatarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.

Art. 1.802

Reparațiile locative

În lipsă de stipulație contrară, reparațiile de întreținere curentă sunt în sarcina locatarului.

Art. 1.803

Lipsa de folosință în caz de reparații urgente

(1) Dacă în timpul locațiunii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații.

(2) Dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

(3) Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.

Art. 1.804

Obligația de a permite examinarea bunului

Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

- 4

Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune

Art. 1.805

Dreptul de a subcontracta și de a ceda contractul

Locatarul poate să încheie o sublocațiune, totală sau parțială, ori chiar să cedeze locațiunea, în tot sau în parte, unei alte persoane, dacă această facultate nu i-a fost interzisă în mod expres. Cu toate acestea, dacă bunul este mobil, sublocațiunea ori cesiunea nu este permisă decât cu acordul scris al locatorului.

Art. 1.806

Interdicția sublocațiunii și a cesiunii

(1) Interdicția de a încheia o sublocațiune o include și pe aceea de a ceda locațiunea. Interdicția de a ceda locațiunea nu o include pe aceea de a încheia o sublocațiune.

(2) Interdicția de a încheia o sublocațiune privește atât sublocațiunea totală, cât și pe cea parțială. Interdicția de a ceda locațiunea privește atât cesiunea totală, cât și pe cea parțială.

Art. 1.807

Efectele sublocațiunii. Acțiuni împotriva sublocatarului

(1) În caz de neplată a chiriei cuvenite în temeiul locațiunii, locatarul îl poate urmări pe sublocatar până la concurența chiriei pe care acesta din urmă o datorează locatarului principal. Plata anticipată a chiriei către locatarul principal nu poate fi opusă locatarului.

(2) Locatorul își păstrează dreptul prevăzut la alin. (1) atunci când creanța având ca obiect chiria datorată în temeiul sublocațiunii a fost cedată.

(3) Locatorul poate, de asemenea, să se îndrepte direct împotriva sublocatarului pentru a-l constrânge la executarea celorlalte obligații asumate prin contractul de sublocațiune.

Art. 1.808

Efectele cesiunii locațiunii

(1) Prin cesiunea contractului de locațiune de către locatar, cesionarul dobândește drepturile și este ținut de obligațiile locatarului izvorâte din contractul de locațiune.

(2) Dispozițiile privind cesiunea contractului se aplică în mod corespunzător.

- 5

Expirarea termenului și tacita relocațiune

Art. 1.809

Expirarea termenului

(1) Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți sau, după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

(2) În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată și constatat prin înscris autentic constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului.

(3) Dispozițiile alin. (2) se aplică în mod corespunzător și contractului încheiat pe perioadă determinată prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent.

Art. 1.810

Tacita relocațiune

(1) Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor.

(2) Noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel.

- 6

Înstrăinarea bunului dat în locațiune

Art. 1.811

Opozabilitatea contractului de locațiune față de dobânditor

Dacă bunul dat în locațiune este înstrăinat, dreptul locatarului este opozabil dobânditorului, după cum urmează:

- a) în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dacă locațiunea a fost notată în cartea funciară;
- b) în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciară, dacă data certă a locațiunii este anterioară datei certe a înstrăinării;
- c) în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate, dacă locatarul a îndeplinit aceste formalități;
- d) în cazul celorlalte bunuri mobile, dacă la data înstrăinării bunul se afla în folosința locatarului.

Art. 1.812

Încetarea locațiunii în caz de înstrăinare

(1) Dacă părțile convin astfel, locațiunea încetează în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune.

(2) Cu toate acestea, locațiunea rămâne opozabilă dobânditorului chiar și după ce locatarului i s-a notificat înstrăinarea, pentru un termen de două ori mai mare decât cel care s-ar fi aplicat notificării denunțării contractului, conform prevederilor art. 1.816 alin. (2).

(3) Locatarul căruia i s-a comunicat încetarea contractului cu respectarea prevederilor alin. (2) nu are drept la despăgubire nici împotriva locatorului, nici împotriva dobânditorului.

Art. 1.813

Raporturile dintre locatar și dobânditor

(1) În cazurile prevăzute la art. 1.811, dobânditorul se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatorului care izvorăsc din locațiune.

(2) Locatorul inițial rămâne răspunzător pentru prejudiciile cauzate locatarului anterior înstrăinării.

Art. 1.814

Efectele garanțiilor constituite de locatar

Când locatarul bunului înstrăinat a dat garanții locatorului pentru îndeplinirea obligațiilor sale, dobânditorul se subrogă în drepturile izvorând din aceste garanții, în condițiile legii.

Art. 1.815

Cesiunea și plata anticipată a chiriei

Plata anticipată a chiriei sau cesiunea creanței privind chiria nu poate fi opusă dobânditorului decât dacă în privința acestora au fost îndeplinite, înainte ca înstrăinarea să devină opozabilă locatarului, formalitățile de publicitate prin înscrierea la arhivă sau, după caz, în cartea funciară, în funcție de obiectul locațiunii, ori dacă plata anticipată sau cesiunea a fost cunoscută de dobânditor pe altă cale.

- 7

Încetarea contractului

Art. 1.816

Denunțarea contractului

(1) Dacă locațiunea a fost făcută fără determinarea duratei, oricare dintre părți poate denunța contractul prin notificare.

(2) Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau, în lipsă, de uzanțe nu produce efecte decât de la împlinirea aceluși termen.

(3) La împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a bunului devine exigibilă, iar contractul de locațiune încheiat în condițiile prevăzute la art. 1.809 alin. (2) sau (3), după caz, constituie, în condițiile legii, titlu executoriu cu privire la această obligație.

Art. 1.817

Rezilierea locațiunii

Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii

Art. 1.818

Imposibilitatea folosirii bunului

(1) Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept.

(2) Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei.

(3) Atunci când bunul este doar deteriorat, locațiunea continuă, fiind aplicabile dispozițiile art. 1.788.

(4) În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este fortuită, locatarul nu are drept la daune-interese.

Art. 1.819

Desființarea titlului locatorului

(1) Desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de locațiune.

(2) Cu toate acestea, locațiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului locatorului pe durata stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii.

Art. 1.820

Moartea locatorului sau a locatarului

(1) Locațiunea nu încetează prin moartea locatorului sau a locatarului.

(2) Cu toate acestea, în cazul locațiunii cu durată determinată, moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoștință de moartea locatarului și existența locațiunii.

Art. 1.821

Restituirea bunului

(1) La încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie bunul luat în locațiune în starea în care l-a primit, în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii.

(2) Până la proba contrară, locatarul este prezumat că a primit bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite.

(3) Restituirea bunurilor mobile luate în locațiune se face în locul în care au fost predate.

Art. 1.822

Răspunderea locatarului pentru bunul închiriat

(1) Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit.

(2) El răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, de sublocatarul său, ca și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

Art. 1.823

Îmbunătățirile făcute de locatar

(1) Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

(2) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

(3) În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

SECȚIUNEA a 2-a

Reguli particulare în materia închirierii locuințelor

Art. 1.824

Închirierea făcută fără determinarea duratei

(1) Atunci când contractul de închiriere s-a încheiat fără determinarea duratei și nu s-a convenit altfel, chiriașul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei.

(2) În cazul prevăzut la alin. (1), locatorul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic de:

1. **a)** 60 de zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare;
2. **b)** 15 zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună.

Art. 1.825

Denunțarea închirierii încheiate pe durată determinată

(1) Dacă închirierea este pe durată determinată, locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

(2) În cazul în care închirierea este pe durată determinată, iar în contract s-a prevăzut că locatorul poate denunța unilateral contractul în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii sau ale familiei sale, acestei denunțări i se aplică termenul de preaviz prevăzut la art. 1.824 alin. (2).

Art. 1.826

Clauze nescrise

Este considerată nescrisă orice clauză în temeiul căreia:

- a)** chiriașul este obligat să încheie o asigurare cu un asigurător impus de locator;
- b)** se prevede răspunderea solidară sau indivizibilă a chiriașilor din apartamente diferite situate în același imobil, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;
- c)** chiriașul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator;
- d)** locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă, fără contraprestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract.

Art. 1.827

Vicii care amenință sănătatea ori integritatea corporală

(1) Dacă imobilul închiriat, prin structură sau prin starea sa, constituie o primejdie gravă pentru sănătatea celor care lucrează sau locuiesc în el, chiriașul, chiar dacă a renunțat la acest drept, va putea rezilia contractul de închiriere, în condițiile legii.

(2) Chiriașul are dreptul și la daune-interese dacă, la data încheierii contractului, nu a cunoscut viciile bunului.

Art. 1.828

Dreptul de preferință al chiriașului la închiriere

(1) La încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței, chiriașul are, la condiții egale, drept de preferință. El nu are însă acest drept atunci când nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare.

(2) Dispozițiile referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune în materia vânzării sunt aplicabile în mod corespunzător.

Art. 1.829

Folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii

(1) În clădirile cu mai multe apartamente, chiriașii au dreptul de a întrebuința părțile și instalațiile de folosință comună ale clădirii potrivit cu destinația fiecăreia.

(2) Chiriașii sunt obligați să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor.

Art. 1.830

Rezilierea contractului

(1) În cazul în care, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului.

(2) De asemenea, locatorul poate cere instanței rezilierea contractului de închiriere și în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.

Art. 1.831

Evacuarea chiriașului

(1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătoreşti.

(2) Chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinţei, precum şi la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Art. 1.832

Alte persoane care locuiesc împreună cu chiriaşul

(1) În lipsa unei interdicţii stipulate în acest sens, şi alte persoane pot locui împreună cu chiriaşul, caz în care vor fi ţinute solidar cu acesta, pe durata folosinţei exercitate, pentru oricare dintre obligaţiile izvorâte din contract.

(2) Încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, precum şi hotărârea judecătorească de evacuare a chiriaşului sunt de drept opozabile şi se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriaşul.

Art. 1.833

Subînchirierea şi cesiunea contractului de închiriere

Chiriaşul poate ceda contractul de închiriere a locuinţei sau subînchiria locuinţa numai cu acordul scris al locatorului, caz în care, în lipsa unei stipulaţii contrare, cesionarul, respectiv sublocatarul răspunde solidar cu chiriaşul pentru obligaţiile asumate faţă de locator prin contractul de închiriere.

Art. 1.834

Decesul chiriaşului

(1) Contractul de închiriere a locuinţei încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului.

(2) Descendenţii şi ascendenţii chiriaşului au dreptul, în termenul prevăzut la alin. (1), să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menţionaţi în contract şi dacă au locuit împreună cu chiriaşul. Dispoziţiile art. 323 alin. (3) sunt aplicabile în privinţa soţului supravieţuitor.

(3) Persoanele prevăzute la alin. (2), care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriaşului decedat. În cazul în care aceştia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului, desemnarea se face de către locator.

(4) Subînchirierea consimţită de chiriaş încetează la expirarea termenului prevăzut la alin. (1), dacă locaţiunea nu continuă în condiţiile alin. (2). În acest ultim caz, persoana desemnată potrivit alin. (3) semnează contractul de subînchiriere în locul chiriaşului decedat.

Art. 1.835

Locuinţe cu destinaţie specială

Regimul închirierii prevăzut de legea specială pentru locuinţele sociale, locuinţele de necesitate, locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţie şi locuinţele de protocol se întregeste cu prevederile prezentului cod.

SECŢIUNEA a 3-a

Reguli particulare în materia arendării

Art. 1.836

Bunuri ce pot fi arendate

Pot fi arendate orice bunuri agricole, cum ar fi:

- a) terenurile cu destinaţie agricolă, şi anume terenuri agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, arbuştii fructiferi, plantaţiile de hamei şi duzi, păşunile împădurite, terenurile ocupate cu construcţii şi instalaţii agrozootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice, platformele şi spaţiile de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă;

b) animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatareii agricole.

Art. 1.837

Arendarea făcută pe durată nedeterminată

Dacă durata nu este determinată, arendarea se consideră a fi făcută pentru toată perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol urmează să le producă în anul agricol în care se încheie contractul.

Art. 1.838

Condiții de formă

- (1) Contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.
- (2) Sub sancțiunea unei amenzi civile stabilite de instanța de judecată pentru fiecare zi de întârziere, arendașul trebuie să depună un exemplar al contractului la consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile agricole arendate, pentru a fi înregistrat într-un registru special ținut de secretarul consiliului local.
- (3) Când bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, câte un exemplar al contractului se depune la fiecare consiliu local în a cărui rază teritorială sunt situate bunurile arendate.
- (4) Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.
- (5) Toate cheltuielile legate de încheierea, înregistrarea și publicitatea contractului de arendare revin arendașului.

Art. 1.839

Schimbarea categoriei de folosință

Arendașul poate schimba categoria de folosință a terenului arendat numai cu acordul prealabil dat în scris de către proprietar și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

Art. 1.840

Asigurarea bunurilor arendate

Arendașul este obligat, chiar în lipsă de stipulație expresă, să asigure bunurile agricole pentru riscul pierderii recoltei ori al pieirii animalelor din cauza unor calamități naturale.

Art. 1.841

Reducerea arende stabilite în bani în cazul pieirii recoltei

- (1) Atunci când, pe durata arendării, întreaga recoltă a unui an sau cel puțin o jumătate din ea a pierit fortuit, arendașul poate cere reducerea proporțională a arende dacă aceasta a fost stabilită într-o cantitate determinată de produse agricole, într-o sumă de bani determinată sau într-o sumă de bani determinabilă în funcție de valoarea unei cantități determinate de produse agricole.
- (2) Dacă arendarea este făcută pe mai mulți ani, reducerea nu se va stabili decât la sfârșitul arendării, când se va face o compensare a recoltelor tuturor anilor de folosință.

Art. 1.842

Excepții

- (1) Arendașul nu poate obține reducerea arende în cazul în care pieirea recoltei a avut loc după ce a fost culeasă.
- (2) Reducerea arende nu va putea fi cerută nici atunci când cauza pagubei era cunoscută la data încheierii contractului.

Art. 1.843

Riscul pieirii fructelor în cazul în care arenda se plătește în fructe

- (1) Atunci când arenda este stabilită într-o cotă din fructe sau într-o sumă de bani determinabilă în funcție de valoarea unei astfel de cote, pieirea fortuită, în tot sau în parte, a fructelor de împărțit este suportată proporțional și nu dă niciuneia dintre părți acțiune în despăgubire împotriva celeilalte.

(2) Dacă însă pieirea s-a produs după culegerea fructelor și una dintre părți întârzie în mod culpabil predarea sau recepția lor, cota convenită acesteia se reduce cu fructele pierdute, iar cota celeilalte părți se consideră ca și cum nu ar fi survenit nicio pierdere, afară numai dacă fructele ar fi pierit chiar dacă predarea și recepția fructelor se făceau la timp.

Art. 1.844

Plata arendei în fructe

Atunci când arenda se plătește în fructe, în lipsa altui termen prevăzut în contract, arendașul este de drept în întârziere pentru predarea lor de la data culegerii, iar arendatorul este de drept în întârziere pentru recepție de la data la care a fost notificat în scris de către arendaș.

Art. 1.845

Caracterul executoriu

Contractele de arendare încheiate în formă autentică, precum și cele înregistrate la consiliul local constituie, în condițiile legii, titluri executorii pentru plata arendei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

Art. 1.846

Cesiunea arendării

Cu acordul scris al arendatorului, arendașul poate să cesioneze contractul de arendare soțului care participă la exploatarea bunurilor arendate sau descendenților săi majori.

Art. 1.847

Interdicția subarendării

(1) Nu sunt permise oficiile de arendași.

(2) Subarendarea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Art. 1.848

Reînnoirea arendării

(1) Contractul de arendare se reînnoiește de drept, pentru aceeași durată, dacă niciuna dintre părți nu a comunicat cocontractantului, în scris, refuzul său cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului, iar în cazul terenurilor cu destinație agricolă, cu cel puțin un an.

(2) Dacă durata contractului de arendare este de un an sau mai scurtă, termenele de refuz al reînnoirii prevăzute la alin. (1) se reduc la jumătate.

Art. 1.849

Dreptul de preempțiune

Arendașul are drept de preempțiune cu privire la bunurile agricole arendate, care se exercită potrivit art. 1.730–1.739.

Art. 1.850

Cazuri speciale de încetare a contractului

Contractul de arendare încetează prin decesul, incapacitatea sau falimentul arendașului.