

TRATAT DE DREPT CIVIL

CONTRACTE SPECIALE

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

Prof. univ. dr.
LUCIAN MIHAI

Prof. univ. dr.
ROMEO POPESCU

TRATAT DE DREPT CIVIL

CONTRACTE SPECIALE

Ediția a V-a
actualizată și completată

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

Locațiunea
Închirierea locuinței
Arendarea
Mandatul

Universul Juridic
București
-2021-

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 (chiriaș), 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 C. civ. 1864 cuprindea următoarea definiție: „*Locațiunea lucrurilor este un contract prin care una din părțile contractante se îndatorește a asigura celeilalte folosința unui lucru pentru un timp determinat, drept un preț determinat*”.

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.

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*”).

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 litigii viitoare.

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. Art. 1709 C. civ. francez²: „*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. Art. 1851 C. civ. Québec³: „*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. Moldova⁴: „*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.*”

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

² „*Le Code civil des Français*”, actualizat la 23 martie 2019, dată la care a fost publicată „Loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice”.

³ „*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.

⁴ „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 10-a, Ed. LGDJ, Paris, 2018, p. 368, nr. 615 – în continuare, „Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018”).

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*, vol. III, ed. a 4-a, 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 (în continuare, „Collart, Delebecque, *op. cit.*”), 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: Collart, Delebecque, *loc. cit.*; Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018, p. 66, nr. 83.