

## II. STUDII, ARTICOLE, OPINII

### ASPECTE ÎN LEGĂTURĂ CU SUBLOCAȚIUNEA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE



*Ioana Nicolae*

Universitatea Transilvania din Brașov  
Transilvania University of Brașov  
Facultatea de Drept

#### Summary

Because the contract of lease is not concluded, in principle, in consideration of the person, the legislator allows sublocation and assignment of the contract of lease. In the present study we intend to present the required conditions of validity for sublocation and assignment of the contract of lease, the cases where it is forbidden sublocation and assignment of the contract of lease, as the case, as well as the particularities of each of these legal institutions.

**Keywords:** contract of renting of goods, sublocation, assignment of debt, assignment of lease, the prohibition of sublocation and assignment of the contract of lease.

#### *1. Considerații privind sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune.*

Printre caracterile juridice ale contractului de locațiune nu se regăsește, de regulă, caracterul *intuitu personae* al acestuia, fapt care are drept consecință posibilitatea ca locatarul să subcontracteze sau să cedeze contractul de locațiune. Astfel, posibilitatea de transfer al folosinței se întemeiază pe lipsa caracterului personal al contractului<sup>1</sup>. Așa cum s-a subliniat în doctrină<sup>2</sup>, atât sublocațiunea, cât

---

<sup>1</sup> R.Dincă, *Contractele civile speciale în noul Cod civil*, Ed.Universul Juridic, 2013, p.189.

<sup>2</sup> L.Stănculescu, *Curs de drept civil. Contracte*, Ediția a 2-a revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, 2014, p.303.

și și cesiunea locațiunii fac parte din categoria subcontractelor, întrucât își întemeiază existența pe câte un contract de locațiune principal.

Potrivit art.1805 C.civ., 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. Așadar, potrivit textului legal amintit, locatarul va putea să încheie o sublocațiune, aceasta putând fi totală sau parțială, după caz, respectiv dreptul de folosință al locatorului se va transmite, în întregime sau numai în parte, unei terțe persoane, fie va putea să cedeze locațiunea unei terțe persoane, cesiunea putând fi la rândul ei totală sau parțială.

Legiuitorul a reglementat în cuprinsul art.1806 C.civ., purtând denumirea marginală "interdicția sublocațiunii și a cesiunii" cazurile în care aceste operațiuni nu sunt permise. Astfel, 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.

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.

Este de precizat că aceste interdicții trebuie să fie expres prevăzute în contract. Cu toate acestea este de precizat că interdicția de a încheia o sublocațiune o include și pe aceea de cesiune a contractului. În schimb, interdicția de a cesiona contractul nu aduce atingere dreptului de a încheia o sublocațiune. Apreciem, alături de alți autori<sup>3</sup>, că interdicția sublocațiunii transformă contractul de locațiune într-un contract *intuitu personae*.

În privința condițiilor de valabilitate impuse sublocațiunii și cesiunii contractului de locațiune, vom reține faptul că, în primul rând, acestea nu trebuie să fii fost interzise în mod expres prin contractul principal, în al doilea rând, în privința bunurilor mobile este necesar în plus și acordul scris al locatorului (acesta poate fi dat fie la încheierea contractului, fie ulterior), precum și faptul că în al treilea rând, acestea să nu fie convenite în condiții care contravin condițiilor stipulate în contractul principal<sup>4</sup>.

În ipoteza în care locatarul nu respectă condițiile stabilite prin contractul principal, locatorul are un drept de opțiune, putând solicita, fie executarea obliga-

<sup>3</sup> T.Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed.Hamangiu, București, 2012, p.120.

<sup>4</sup> Spre exemplu, dacă s-a închiriat un apartament de locuit, acesta nu va putea fi subînchiriat în alt scop, cum ar fi spațiu producție, spațiu comercial etc. De asemenea, prin contractul de sublocațiune nu se va putea stipula o perioadă contractuală mai lungă decât cea din contractul principal. Încheierea unor contracte de sublocațiune de acest gen, apreciem că ar contraveni condițiilor stipulate în contractul principal.

țiilor izvorând din contractul principal de locațiune, fie rezilierea și daune-interese pentru neexecutarea obligațiilor rezultând din contractul principal de locațiune<sup>5</sup>.

Vom defini sublocațiunea ca fiind un contract de locațiune încheiat între locatarul principal, care are în cadrul acestui nou contract calitatea de locator, și terțul sublocator, care are calitatea de locatar. Sublocațiunea reprezintă un contract nou, care va produce între părți aceleași efecte juridice ca orice locațiune<sup>6</sup>. Așadar, locatarul inițial poate fi numit și sub-locator, iar noul locatar poate fi numit sub-locatar<sup>7</sup>. Astfel cum am precizat anterior, sublocațiunea poate fi totală sau parțială. În acest contract de sublocațiune, chiar dacă locatorul din contractul principal nu este parte, totuși sublocațiunea va genera anumite efecte în privința acestuia. Potrivit art.1807 C.civ., în caz de neplată a chiriei convenite în temeiul locațiunii, locatorul 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 locatorului.

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

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

Așadar, locatorul are o acțiune directă<sup>8</sup> împotriva sublocatarului, chiar dacă nu este parte în contractul de sublocațiune, putând pretinde plata chiriei în ipoteza în care locatarul principal nu a achitat-o și de asemenea, îi va putea solicita executarea celorlalte obligații asumate prin contractul de sublocațiune.

Cesiunea unui contract are ca obiect înlocuirea unei părți contractante de către un terț, în cursul executării contractului<sup>9</sup>. Cesiunea contractului de locațiune de către locatar nu este un nou contract de locațiune, ci este o operațiune juridică prin

---

<sup>5</sup> G.Boroi, I.Nicolae în G.Boroi, M.M.Pivinceru, C.A.Angheliescu, B.Nazat, I.Nicolae, T.V.Rădulescu, *Fișe de drept civil*, Ediția a 2-a, revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, București, 2017, p.622.

<sup>6</sup> L.Stănciulescu, *Curs de drept civil. Contracte*, Ediția a 2-a revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, 2014, p.304.

<sup>7</sup> R.Dincă, *Contractele civile speciale în noul Cod civil*, Ed.Universul Juridic, 2013, p.191.

<sup>8</sup> Prin acțiunile directe se desemnează acele situații în care, potrivit legii, o persoană (reclamantul) cheamă în judecată o altă persoană (pârâtul) cu care nu se află în raporturi contractuale, reclamantul fiind în raporturi contractuale cu o altă persoană cu care și pârâtul se află în raporturi contractuale. G.Boroi, C.A.Angheliescu, *Curs de drept civil. Partea generală*, Ediția a 2-a revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, București, 2012, p.231. Așa cum precizează autorii amintiți, acțiunile directe reprezintă o excepție de la principiul relativității efectelor actului juridic, respectiv acele situații în care efectele actului juridic se produc și față de alte persoane care nu au participat la încheierea actului respectiv, deci față de alte persoane decât părțile. G.Boroi, C.A.Angheliescu, *Curs de drept civil. Partea generală*, Ediția a 2-a revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, București, 2012, p.228.

<sup>9</sup> L.Stănciulescu, *Curs de drept civil. Contracte*, Ediția a 2-a revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, 2014, p.305.

care se realizează substituirea unui terț în raporturile născute din contractul de locațiune preexistent, potrivit art. 1315 alin.1 C.civ.<sup>10</sup>, cu o particularitate, deoarece consimțământul cocontractantului (cedat, în speță, al locatorului) este nu numai prealabil, ci și tacit<sup>11</sup>. Cesiunea contractului de locațiune poate fi, la rândul ei, totală sau parțială. În ipoteza unei cesiuni parțiale a contractului de locațiune, locatarul va păstra o parte din drepturile și obligațiile contractate cu locatorul, dar va transfera cesionarului cealaltă parte<sup>12</sup>.

Potrivit art. 1808 C.Civ., prin cesiunea contractului de locațiune de către locatar, cesionarul dobândește drepturile și este ținut de obligațiile locatarului izvorâte din contractul de locațiune.

Dispozițiile privind cesiunea contractului se aplică în mod corespunzător.

Astfel, în ipoteza cesiunii contractului de locațiune sunt aplicabile dispozițiile art.1315-1320 C.civ., care reglemenează cesiunea contractului.

Reamintim că în ipoteza în care este interzisă sublocățiunea, această interdicție se extinde și în privința cesiunii contractului de locațiune dar că interdicția de a cesiona contractul de locațiune nu se referă și la interdicția sublocățiunii.

Așa cum s-a surprins în doctrină<sup>13</sup>, spre deosebire de sublocățiune, care reprezintă un nou contract de locațiune, cesiunea constituie o vânzare a dreptului de folosință adică o cesiune de creanță cu titlu oneros.

O parte poate să își substituie un terț în raporturile născute dintr-un contract numai dacă prestațiile nu au fost încă integral executate, iar cealaltă parte consimte la aceasta, potrivit art.1315 alin.1 C.civ.

În ceea ce privește forma cesiunii, potrivit art. 1316 C.civ., cesiunea contractului și acceptarea acesteia de către contractantul cedat trebuie încheiate în forma cerută de lege pentru validitatea contractului cedat.

Momentul la care se realizează cesiunea este stipulat în art. 1317 alin.1 C.civ.. Astfel, dacă o parte a consimțit în mod anticipat ca partea cealaltă să își poată substitui un terț în raporturile născute din contract, cesiunea produce efecte față de acea parte din momentul în care substituirea îi este notificată ori, după caz, din momentul în care o acceptă.

Cedentul este liberat de obligațiile sale față de contractantul cedat din momentul în care substituirea își produce efectele față de acesta, potrivit art.1318

---

<sup>10</sup> Art. 1315. Noțiune. (1) O parte poate să își substituie un terț în raporturile născute dintr-un contract numai dacă prestațiile nu au fost încă integral executate, iar cealaltă parte consimte la aceasta.

(2) Sunt exceptate cazurile anume prevăzute de lege.

<sup>11</sup> G.Boroi, I.Nicolae în G.Boroi, M.M.Pivinceru, C.A.Angheliescu, B.Nazat, I.Nicolae, T.V.Rădulescu, *Fișe de drept civil*, Ediția a 2-a, revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, București, 2017, p.623.

<sup>12</sup> L.Stănculescu, *Curs de drept civil. Contracte*, Ediția a 2-a revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, 2014, p.306.

<sup>13</sup> F.Moșiu, *Contracte speciale. Curs universitar*, Ed.Universul Juridic, București, 2015, p.166, Fr.Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed.Actami, București, 1996, p.154.

alin.1 C.civ. Potrivit art.1318 alin.2 C.civ., în cazul în care a declarat că nu îl liberează pe cedent, contractantul cedat se poate îndrepta împotriva acestuia atunci când cesionarul nu își execută obligațiile. În acest caz, contractantul cedat trebuie, sub sancțiunea pierderii dreptului de regres împotriva cedentului, să îi notifice neexecutarea obligațiilor de către cesionar, în termen de 15 zile de la data neexecutării sau, după caz, de la data la care a cunoscut faptul neexecutării. Așa cum s-a surprins în doctrină<sup>14</sup>, declarația este valabilă dacă e făcută într-un termen scurt, rezonabil care curge de la formalitatea prin care cesiunea locațiunii produce efecte față de locatorul cedat.

De asemenea, potrivit art. 1319 C.civ., contractantul cedat poate opune cesionarului toate excepțiile ce rezultă din contract. Contractantul cedat nu poate invoca însă față de cesionar vicii de consimțământ, precum și orice apărări sau excepții născute din raporturile sale cu cedentul decât dacă și-a rezervat acest drept atunci când a consimțit la substituție.

Potrivit art. 1320 alin.1 C.civ, cedentul garantează validitatea contractului. Justificarea acestei prevederi legale rezidă în aceea că cesiunea contractului de locațiune este cu executare *uno actu*, iar cedentul garantează exclusiv existența dreptului de folosință, așa cum acesta există la momentul efectuării cesiunii contractului. Art.1320 alin.2 C.civ., stipulează că atunci când cedentul garantează executarea contractului, acesta va fi ținut ca un fideiutor pentru obligațiile contractantului cedat.

Dovada efectuării unei cesiuni a locațiunii se va face în condițiile aplicabile oricărui contract de vânzare iar nu în condițiile de probațiune cerute de lege pentru contractul de locațiune, putându-se realiza și duble cesiuni<sup>15</sup>. Regulile cesiunii prezentate anterior se aplică și în ipoteza în care dreptul de folosință se transmite în schimbul unui alt drept de folosință, adică în cazul dublei cesiuni<sup>16</sup>. Se impune a preciza în acest sens că în ipoteza contractului de sublocațiune se aplică regulile de probațiune prevăzute de lege în cazul contractului de locațiune.

## 2. Concluzii.

Prezentul studiu și-a propus a analiza atât sublocațiunea cât și cesiunea contractului de locațiune, cu prezentarea condițiilor de valabilitate incidente și deopotrivă a particularităților care caracterizează fiecare instituție juridică, pentru că cele două instituții juridice au regim juridic diferit și pe cale de consecință generează și efecte distincte. De asemenea, au fost prezentate cazurile în care este interzisă sublocațiunea sau cesiunea contractului de locațiune. Toate aceste aspecte

<sup>14</sup> R.Dincă, *Contractele civile speciale în noul Cod civil*, Ed.Universul Juridic, 2013, p.191.

<sup>15</sup> T.Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed.Hamangiu, București, 2012, p.122.

<sup>16</sup> Fr.Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed.Actami, București, 1996, p.156.

au relevanță atât teoretică, cât mai ales practică, în litigiile generate din încheierea contractului de locațiune și ulterior de sublocățiune sau de cesiune a contractului de locațiune, după caz.

*Bibliografie:*

- G.Boroi, M.M.Pivinceru, C.A.Angheliescu, B.Nazat, I.Nicolae, T.V.Rădulescu, *Fișe de drept civil*, Ediția a 2-a, revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, București, 2017
- F.Moțiu, *Contracte speciale. Curs universitar*, Ed.Universul Juridic, București, 2015
- L.Stănciuiescu, *Curs de drept civil. Contracte*, Ediția a 2-a revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, 2014
- R.Dincă, *Contractele civile speciale în noul Cod civil*, Ed.Universul Juridic, 2013
- T.Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed.Hamangiu, București, 2012
- G.Boroi, C.A.Angheliescu, *Curs de drept civil. Partea generală*, Ediția a 2-a revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, București, 2012
- Fr.Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed.Actami, București, 1996