

Cuprins

CAPITOLUL I. CONTRACTUL DE VÂNZARE	5
Secțiunea I. Considerații generale. Reglementare.	
Noțiune. Caractere juridice.....	5
1. Considerații generale.....	5
2. Reglementare legală	6
3. Noțiune.....	7
4. Caractere juridice	8
Secțiunea a II-a. Condițiile esențiale de validitate ale contractului de vânzare.....	10
5. Precizări prealabile.....	10
I. CONSIMȚĂMÂNTUL.....	11
6. Condițiile consimțământului	11
7. Promisiunea unilaterală de vânzare	14
8. Noțiune.....	15
9. Natura juridică.....	16
10. Forma și conținutul promisiunii	19
11. Efectele promisiunii	20
12. Promisiunea unilaterală de cumpărare.....	28
13. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare. Noțiune	28
14. Delimitări	31
15. Încheierea promisiunii de vânzare-cumpărare.....	33
16. Conținutul promisiunii de vânzare-cumpărare	35
17. Transmisiunea și cesiunea drepturilor și obligațiilor născute din promisiunea de vânzare-cumpărare.....	41
18. Executarea promisiunii de vânzare-cumpărare	42
19. Imposibilitatea obiectivă de executare a promisiunii de vânzare-cumpărare	46
20. Pactul de opțiune	47
21. Natura juridică a pactului de opțiune.....	48
22. Conținutul și forma pactului de opțiune	49

23. Încheierea contractului proiectat	50
24. Dreptul de opțiune al beneficiarului	51
25. Pactul de opțiune privind contractul de vânzare.....	51
26. Dreptul de preempțiune. Noțiuni și reglementare.....	53
27. Felurile dreptului de preempțiune	54
28. Caracterele juridice.....	58
29. Exercițarea dreptului de preempțiune.....	58
30. Efectele exercitării preempțiunii	59
31. Concursul dintre preemptori.....	60
32. Notarea dreptului de preempțiune asupra unui imobil	61
33. Stingerea dreptului convențional de preempțiune	62
34. Unele drepturi de preempțiune reglementate de lege	62
II. CAPACITATEA.....	66
35. Principiul capacității.....	66
36. Incapacități speciale de a cumpăra	68
37. Incapacități de a vinde.....	72
III. OBIECTUL	73
38. Precizări.....	73
39. Obiectul obligației vânzătorului	74
40. Obiectul obligației cumpărătorului.....	83
IV. CAUZA	93
41. Precizări.....	93
Secțiunea a III-a. Forma contractului de vânzare	94
42. Regula consensualismului	94
43. Excepții de la regula consensualismului.....	94
Secțiunea a IV-a. Efectele contractului de vânzare	95
44. Considerații generale.....	95
45. Interpretarea clauzelor vânzării	96
A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI.....	97
1. Obligația de a transmite proprietatea bunului sau dreptul vândut.....	97
46. Vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut [art. 1673 alin. (1) C. civ.].....	97
47. Momentul transmiterii proprietății bunului. Regula.....	97
48. Condiții.....	99

49. Strămutarea proprietății imobilelor	103
50. Strămutarea proprietății în cazuri particulare	103
2. Obligația de a preda bunul	112
51. Noțiune	112
52. Modalitatea de executare a obligației de predare	113
53. Întinderea obligației de predare	113
54. Locul predării bunului vândut	114
55. Starea bunului vândut	114
56. Dezacordul asupra calității	117
57. Fructele bunului vândut	117
58. Momentul predării	117
59. Refuzul de a preda bunul	118
60. Obligația accesorie de a conserva bunul până la predare	119
61. Riscul pieririi fortuite a bunului	119
3. Obligația de garanție contra evicțiunii	120
62. Noțiune	120
63. Chemarea în judecată a vânzătorului	129
64. Rezoluțiunea contractului	130
65. Restituirea prețului	130
66. Întinderea daunelor-interese	132
67. Efectele evicțiunii parțiale	133
68. Înlăturarea evicțiunii de către cumpărător	134
69. Modificări convenționale a garanției împotriva evicțiunii	134
70. Limitele clauzei de nerăspundere pentru evicțiune	135
4. Obligația de garanție contra viciilor bunului vândut	135
71. Noțiune	135
72. Condițiile angajării răspunderii vânzătorului pentru vicii	137
73. Domeniul de aplicare al garanției contra viciilor	145
74. Denunțarea viciilor ascunse	148
75. Efectele garanției contra viciilor bunului vândut	148
76. Întinderea garanției vânzătorului	150
77. Prescripția dreptului la acțiune pentru viciile ascunse	152

78. Modificări convenționale a garanției contra viciilor	153
79. Garanția pentru buna funcționare	154
B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI	158
80. Reglementare	158
1. Obligația de a prelua bunul vândut	158
81. Precizări	158
2. Obligația de a plăti prețul vânzării	160
82. Considerații generale	160
83. Locul și data plății prețului	160
84. Modalități de plată a prețului	161
85. Dobânzi asupra prețului	162
86. Suspendarea plății prețului	162
87. Garanțiile plății prețului	163
88. Sancțiunea neplății prețului	164
89. Executarea directă	167
90. Restituirea bunului mobil	167
3. Obligația de a plăti cheltuielile vânzării	168
91. Precizări	168
Secțiunea a V-a. Reguli speciale aplicabile vânzării imobilelor	169
92. Vânzarea unui imobil fără indicarea suprafeței	169
93. Vânzarea unei suprafețe dintr-un teren mai mare	169
94. Vânzarea unui imobil determinat cu indicarea suprafeței	170
95. Termenul de exercitare a acțiunii estimatorii sau în rezoluțiune	170
96. Vânzarea a două fonduri cu precizarea întinderii fiecăruia	171
97. Vânzarea terenurilor forestiere	171
Secțiunea a VI-a. Varietăți de vânzare	171
98. Considerații preliminare	171
99. Vânzarea moștenirii	172
100. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății	175
101. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare	177

CAPITOLUL II. CONTRACTUL DE SCHIMB.....	183
1. Reglementare.....	183
2. Noțiuni.....	183
3. Caractere juridice.....	184
4. Aplicarea regulilor de la vânzare.....	185
5. Cheltuielile schimbului.....	187
CAPITOLUL III. CONTRACTUL DE DONAȚIE.....	188
Secțiunea I. Reglementare. Noțiuni și caractere juridice.....	188
1. Reglementare.....	188
2. Noțiuni.....	189
3. Caractere juridice.....	190
4. Promisiunea de donație.....	192
Secțiunea a II-a. Condițiile de validitate ale contractului de donație.....	193
A. CONDIȚII DE FOND.....	193
5. Precizări.....	193
6. Consimțământul.....	193
7. Capacitatea.....	195
8. Obiectul contractului de donație.....	199
9. Cauza contractului de donație.....	199
B. CONDIȚII DE FORMĂ.....	200
10. Forma donației.....	200
11. Contractul de donație încheiat între prezenți.....	201
12. Contractul de donație încheiat între absenți.....	202
13. Actul estimativ.....	204
14. Excepții de la forma autentică.....	204
15. Donațiile indirecte.....	204
16. Donațiile deghezate.....	205
17. Darurile manuale.....	206
Secțiunea a III-a. Alte categorii particulare de donații.....	208
18. Donația cu sarcină.....	208
19. Donațiile între soți și donațiile făcute viitorilor soți în vederea căsătoriei.....	209
Secțiunea a IV-a. Efectele contractului de donație.....	212
20. Efectul translativ al contractului.....	212

21. Obligațiile donatorului	213
22. Obligațiile donatarului.....	214
23. Opozabilitatea față de terți a donației.....	214
Secțiunea a V-a. Principiul irevocabilității donațiilor și excepțiile de la acest principiu	215
24. Principiul irevocabilității donației	215
25. Clauze incompatibile cu principiul irevocabilității donației	216
26. Excepții de la principiul irevocabilității donației	217
27. Cauze legale care permit revocarea donației	218
28. Revocarea promisiunii de donație	227
CAPITOLUL IV. CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE.....	229
Secțiunea I. Noțiune. Caractere juridice. Condițiile de validitate	229
1. Noțiune.....	229
2. Felurile locațiunii	230
3. Caracterele juridice.....	231
4. Durata locațiunii.....	232
5. Condițiile de validitate ale contractului de locațiune	234
Secțiunea a II-a. Efectele contractului de locațiune	239
6. Precizări generale	239
7. Obligațiile locatorului.....	239
8. Obligațiile locatarului.....	247
Secțiunea a III-a. Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune.....	261
9. Dreptul locatarului de a subcontracta și de a ceda contractul.....	261
10. Interdicția sublocațiunii și a cesiunii	263
11. Efectele sublocațiunii și cesiunii	264
12. Deosebiri între sublocațiune și cesiune	266
Secțiunea a IV-a. Încetarea locațiunii.....	266
13. Expirarea termenului	267
14. Înstrăinarea bunului dat în locațiune	270
15. Denunțarea unilaterală a contractului.....	275
16. Rezilierea contractului.....	278

17. Imposibilitatea folosirii bunului	279
18. Desființarea titlului locatorului	281
19. Moartea locatorului sau a locatarului	282
Secțiunea a V-a. Reguli particulare în materia închirierii locuințelor	284
20. Definiția contractului de închiriere a locuinței	284
21. Reglementare	285
22. Denunțarea închirierii făcută fără determinarea duratei	286
23. Denunțarea închirierii făcută pe durată determinată	288
24. Clauze considerate nescrise în scopul protejării chiriașului	290
25. Viciile locuinței care amenință sănătatea sau integritatea corporală	292
26. Dreptul de preferință al chiriașului la închiriere	293
27. Dreptul chiriașului de a folosi părțile și instalațiile comune ale clădirii	295
28. Subînchirierea și cesiunea contractului de închiriere	297
29. Decesul chiriașului și continuarea contractului de închiriere	299
30. Rezilierea contractului de închiriere	302
31. Evacuarea chiriașului	305
32. Locuințele cu destinație specială	311
Secțiunea a VI-a. Reguli particulare în materia arendării	312
33. Definiția contractului de arendare	312
34. Reglementare	313
35. Caractere juridice	313
36. Părțile contractului de arendare	315
37. Durata arendării	316
38. Bunurile arendate	316
39. Arenda	319
40. Suportarea riscurilor	321
41. Cesiunea arendării	324
42. Reînnoirea arendării	326
43. Încetarea contractului	326

CAPITOLUL V. CONTRACTUL DE MANDAT	328
Secțiunea I. Noțiune. Caractere juridice. Felurile mandatului	328
1. Noțiune	328
2. Caractere juridice	329
3. Puterea de reprezentare	330
4. Pluralitatea de mandatar	331
5. Actul cu sine însuși și dubla reprezentare. Mandatul în interes comun	332
6. Durata mandatului	333
7. Felurile mandatului	333
Secțiunea a II-a. Mandatul cu reprezentare	334
8. Înțelesul noțiunii „mandat cu reprezentare”	334
9. Forma mandatului	334
10. Capacitatea părților	336
11. Întinderea mandatului	336
12. Efectele contractului de mandat cu reprezentare	338
13. Solidaritatea mandanților	344
14. Dreptul de retenție al mandatarului	344
15. Raporturile dintre mandant și terțul contractant	344
16. Raporturile dintre mandatar și terțul contractant	345
17. Încetarea mandatului	346
18. Efectele încetării mandatului	349
Secțiunea a III-a. Mandatul fără reprezentare	349
19. Noțiune	349
20. Efectele față de terți	350
CAPITOLUL VI. CONTRACTUL DE RENTĂ VIAGERĂ	352
1. Reglementare legală	352
2. Noțiune	352
3. Modurile de constituire a rentei viagere	353
4. Caracterele juridice	357
5. Condiții speciale de validitate	359
6. Efectele contractului de rentă viageră	361
7. Rezoluțiunea contractului de rentă viageră la cererea credentierului	366
8. Urmărirea rentei de către creditori	367

CAPITOLUL VII. CONTRACTUL DE ÎNTREȚINERE	369
1. Reglementare legală și noțiune.....	369
2. Constituirea și durata întreținerii	370
3. Forma contractului de întreținere	372
4. Caractere juridice	372
5. Condițiile de validitate	373
6. Delimitarea contractului de întreținere de alte contracte asemănătoare.....	374
7. Efectele contractului de întreținere.....	377
8. Înlocuirea întreținerii prin rentă	387
9. Încetarea contractului de întreținere	390
10. Efectele rezoluțiunii pentru neexecutarea obligației de întreținere.....	393
 CAPITOLUL VIII. CONTRACTUL DE TRANZACȚIE	 395
1. Noțiune	395
2. Caractere juridice	397
3. Condiții de validitate	398
4. Nulitatea contractului de tranzacție	401
5. Efectele contractului de tranzacție.....	404