

Contractul de antrepriza pentru lucrari de constructii, din perspectiva reglementarilor Noului Cod Civil

Contract for construction from the perspective of the New Civil Code regulations

Oana Beuran

Universitatea Tehnică de Construcții București
Bd. Lacul Tei nr. 122 – 124, cod 020396, sector 2, București, Romania

Rezumat: *Contractul de antrepriza pentru lucrari de constructie reprezinta o varietate a contractului de antrepriza si este expres reglementat in Codul Civil, ce a intrat in vigoare la data de 01.10.2011. Acest contract isi gaseste sediul materiei in art. 1874, dar el trebuie coroborat cu dispozitiile art 1851 Cod Civil, pentru a putea enunta o definitie a acestuia, respectiv este contractul prin care o persoana, numita antreprenor se obliga, in schimbul unui pret, fata de o alta persoana, numita beneficiar sa execute o lucrare, care, in mod obligatoriu necesita obtinerea unei autorizatii de construire. Practic, de aici se observa specificul acestui tip de contract, respectiv executarea unei lucrari de construire, in orice forma a sa, pentru a carei indeplinire si valabilitate trebuie, in prealabil, obtinerea de la organele si institutiile competente (de regula Primariile) a unei autorizatii de construire, in conditiile legii.*

Cuvinte cheie: antrepriza construcții, reglementare

Abstract: *Contract for construction works represent a variety of the Contract and is specifically regulated in the Civil Code, which came into force on 01.10.2011. This contract finds its headquarters in art materials. 1874, but he must conjunction with article 1851 of the Civil Code, in order to enunciate its definition or is the contract by which a person, called contractor undertakes in exchange for a price, to another person, called the beneficiary to perform work, which necessarily requires obtaining a construction permit. Basically, here are the specifics of this type of contract notice or the execution of construction works, in any form, for a fulfilling and life must previously obtain from authorities and competent institutions (usually municipalities) a building permits under the law.*

Keywords: construction contracting, law

Formele lucrarilor de construie, pentru care legea cere obtinere autorizatiei administrative sunt prevazute in cadrul Legii nr. 50/1991 care reglementeaza autorizarea executarii lucrarilor de constructii, respectiv construirea de cladiri, consolidarea, extinderea, demolarea, modificarea si reconstruirea de cladiri sau de alte constructii.

Pentru a evita orice fel de nelamuriri in sensul celor de mai sus aratate, vom lua

in discutie mai multe exemple. Astfel, daca se necesita modificarea compartimentarii unui apartament situat intr-un bloc de locuinte, pentru aceasta situatie va fi necesara eliberarea unei autorizatii de construire, neavand importanta daca peretele ce face obiectul demolarii este perete de rezistenta sau nu. Un alt exemplu consta in situatia in care o constructie urmeaza a fi demolata si in locul sau urmeaza a fi edificata o alta. In acest caz, trebuie obtinute doua autorizatii de construire, respectiv prima in sensul demolarii constructiei existente ce urmeaza a fi demolata si a doua in sensul edificarii celei a doua ce urmeaza a fi construita. Tot cu titlu de exemplu, mentionam si situatia in care o cladire avand regimul de inaltime parter si etaj urmeaza a se extinde cu un nivel in plus, respectiv mansarda; pentru mansarda urmeaza a fi obtinuta, anterior inceperii lucrarilor de executie a lucrarilor, autorizatie de construire. In cadrul acestui articol nu urmeaza sa expunem cazurile si modalitatile care exista in practica privind obtinerea autorizatiei de construire ulterior inceperii sau terminarii lucrarilor de construire-sunt astfel de situatii, destul de frecvent intalnite in practica, dar nerecomandabil din punct de vedere juridic a fi "practicate".

Ca orice contract de natura civila, contractul de antrepriza pentru lucrari de constructii trebuie sa cuprinda o anumita structura: partile contractante, obiectul contractului, pretul acestuia, declaratiile si garantiile partilor, drepturile si obligatiile partilor, cazuri de incetare a contractului si dispozitii finale.

In ceea ce priveste partile contractante, trebuie sa se mentioneze in contract numele sau denumirea lor, in functie daca partea este persoana fizica sau juridica; de asemenea denumirea persoanei fizice nu trebuie sa contina prescurtari, iar numele persoanei fizice trebuie sa fie mentionat in mod complet; astfel, daca numele contine doua sau mai multe prenume, toate acestea trebuie mentionate. Alaturi de aceste elemente, persoana juridica trebuie sa aiba mentionate date referitoare sediu si la codul unic de inregistrare la organul fiscal, precum si numarul de inregistrare de la Registrul Comertului sau doar una dintre aceste date, dupa caz. In mod obligatoriu, trebuie mentionata persoana (fizica) care reprezinta persoana juridica, aceasta din urma avand ca elemente mentionate cele cu care orice persoana fizica trebuie a fi identificata, respectiv domiciliu si resedinta, dupa caz, toate datele de buletin sau carte de identitate si codul numeric personal; numele parintilor sau data nasterii sunt facultative, de altfel cea din urma reiese din codul numeric personal. Obligativ trebuie inserata calitatea fiecărei parti contractante, respectiv antreprenor-cel ce urmeaza a executa lucrarea de construire si care a fost ales intuitu personae, adica pe considerente personale, de incredere, apreciere profesionala- si beneficiar-cel in folosul caruia se executa lucrarea. Ambele parti contractante trebuie sa aiba capacitate de exercitiu deplina, adica pentru persoanele juridice sa fie legal infiintate, iar pentru cele fizice sa aiba minimul varstei de 18 ani (deci sunt exceptati minorii si interzisii judecatoaresti). Partile se pot prezenta personal, adica in nume propriu la incheierea contractului sau pot veni reprezentanti prin procura, care sa contina imperativ mandat special in acest sens; procura nu trebuie incheiata in forma autentica notariala decat daca contractul de antrepriza de lucrari de construire va fi incheiat autentic notarial.

In ceea ce priveste forma in care trebuie sa se incheie un astfel de contract pentru a putea produce efecte juridice, mentionam ca acest tip de contract este unul

consensual, adica se incheie prin simplu acord de vointa a partilor contractante, adica el poate fi un inscris sub semnatura privata, care va produce efecte juridice in consecinta, fara a fi nevoie din punctul de vedere al valabilitatii sale sa fie incheiat de catre o persoana si/sau organ/institutie de drept (spre exemplu, avocat sau notar public); ca exceptie, legea impune un caracter solemn in situatia in care antrepriza are ca obiect lucrari publice. Ultimul aspect privind partile contractante ale unui astfel de contract este reglementat de art. 1853 Cod Civil care mentioneaza cazurile de incapacitate, adica interdictiile legale de incheiere a unui contract de antrepriza, in general. Aceasta interdictie a fost instituita pentru a nu permite abuzul de reprezentare si vanzarea bunurilor proprii catre persoanele pe care le reprezinta ori ale caror bunuri sau patrimoniu le administreaza.

Obiectul contractului trebuie sa fie determinat si licit (de exemplu edificarea unei constructii pe un anumit teren sau extinderea constructiei). Totodata, trebuie descrisa lucrarea de construire ca urmeaza a fi edificata (de exemplu, mentionarea adresei postale a lucrarii de construire, suprafata sa, regimul de inaltime al constructiei etc). Deoarece contractul de antrepriza in general, nu numai cel referitor la constructii este cu executare succesiva, lucrarea pentru care va fi obtinuta autorizatia de construire va fi realizata intr-un anumit interval de timp, ce urmeaza a fi stipulat in contract, dar care nu va putea fi mai mare decat termenul de valabilitate al autorizatiei de construire, fiind in acest caz luata in calcul si posibilitatea prelungirii valabilitatii autorizatiei de construire. Asadar, lucrarea de construire care face obiectul contractului va fi executata de catre antreprenor, care se obliga sa o execute pe riscul sau, pentru cealalta parte contractanta, beneficiar. De aici rezulta si deosebirile dintre contractul de antrepriza, in general si alte contracte, precum contractul de mandat sau contractul de munca. Bineinteles ca, antreprenorul are dreptul, daca se stipuleaza in mod expres in contract, sa incredinteze unuia sau mai multor subantreprenori executarea lucrarii de construire, dar, doar daca acest lucru este expres stabilit de parti in cadrul contractului; deci, apare ca o exceptie de la caracterul intuitu personae de care vorbeam mai sus. In acest ultim caz, mentionam in mod succint ca si contractul de subantrepriza urmeaza aceeasi reguli de valabilitate cu cele contractului principal de antrepriza, dar, foarte importanta este prevederea art. 1852 Cod Civil care stipuleaza ca "in raporturile cu beneficiarul, antreprenorul raspunde pentru fapta subantreprenorului la fel ca pentru propria sa fapta".

Pretul contractului de antrepriza de constructii trebuie sa fie serios, sincer, determinat sau cel putin determinabil. Ca regula, el consta intr-o suma de bani, dar prevederile Codului Civil stipuleaza ca acesta poate consta in orice alte bunuri sau prestatii. In general, ca principiu de drept, partile isi stabilesc si negociaza singure pretul (principiul liberalitatii contractuale), legiuitorul roman neprevazand un pret minim sau maxim si nici nu stabileste vreun criteriu de calcul al pretului, cu exceptia pretului pentru lucrarile si serviciile prestate statului, prin achizitii publice. Sinceritatea pretului este foarte importanta, deoarece, in cazul in care pretul contractului nu ar fi cel mentionat in contract, adica in acontract s-ar mentiona un pret mai mic, atunci ar fi aplicabile prevederile de natura penala, eventual cele referitoare la evaziune fiscala, spalare de bani etc. Seriozitatea sa se apreciaza in functie daca exista o echivalenta cu

valoarea lucrării executate de către antreprenor; bineînțeles că, nu se cere o echivalență perfectă, nici nu s-ar putea stabili una în acest sens, deoarece ține de subiectivismul părților. Pretul este determinat atunci când părțile, la încheierea contractului stabilesc, menționând în acest sens în contract întinderea sa – de exemplu, pretul prezentului înscris este în cuantum de 10.000 (zecemii) RON sau este în cuantum de 20.000 (douazecimii) Euro, ce urmează a fi achitat în echivalent RON la cursul BNR RON /EURO la data efectuării plății. Pretul menționat în cifre trebuie menționat în paranteze și în litere, iar de asemenea menționăm că pe teritoriul României plata către o persoană juridică se va face doar în moneda RON, chiar dacă pretul va fi negociat, stabilit, agreeat și determinat de părți în alta monedă. Pretul poate fi determinat și ulterior încheierii contractului dacă părțile stabilesc o modalitate concretă de determinare a acestuia, pe baza anumitor criterii, clar evocate în contract și nu trebuie în mod obligatoriu să depindă de voința expresă doar a unei părți contractante sau o altă variantă posibilă și legală ar fi ca pretul să fie determinat ulterior de către un tert, desemnat de comun acord de ambele părți, fără ca să fie necesar ca tertul să îndeplinească anumite condiții de pregătire profesională sau ca acesta să primească din partea părților instrucțiuni referitoare la determinarea pretului. Tertul are calitatea de mandatatar (imputernicit) al ambelor părți, fără să existe contrarietate de interese în acest sens, el având facultatea să renunțe la mandatul oferit, în conformitate cu prevederile Codului Civil. În schimb, dacă tertul nu poate sau nu vrea să determine pretul în termenul stabilit de părți, la cererea părții interesate se va numi un expert de către președintele judecătorei de la locul încheierii contractului în vederea determinării pretului contractului de antrepriză de construcții. Atunci când contractul nu prevede clauze referitoare la pret, beneficiarul datorează pretul prevăzut de lege ori calculat potrivit legii sau în lipsa unor asemenea prevederi legale, pretul stabilit în raport cu munca depusă și cheltuielile necesare pentru executarea lucrării ori prestarea serviciului, ținându-se cont de uzanțele obișnuite. În literatura de specialitate și în practică, se apreciază că, pretul se poate determina și în situația în care antreprenorul, în general, realizează lucrări ori îndeplinește servicii de specialitate în domeniul construcțiilor, astfel se prezuma că părțile au avut în vedere pretul pe care antreprenorul îl practica de regulă pentru acea categorie de lucrări sau servicii; prezumția este una relativă, astfel încât poate fi răsturnată cu orice mijloc de probă. Oricum, în orice situație, antreprenorul se bucură de o ipotecă legală pentru garantarea pretului lucrării ce urmează a fi realizată, ipoteca ce poate fi notată corespunzător în Cartea Funciara aferentă imobilului respectiv pentru opozabilitate față de terți.

Părțile, chiar dacă nu se garantează în mod expres, trebuie să fie de bună-credință pe tot parcursul derulării contractului, pentru a putea să-și execute, conform negocierii, obligațiile asumate; fiecărei obligații, corespunzându-i un drept. Ca regulă de drept, antreprenorul trebuie să execute lucrarea cu materialele sale, dar această normă nu este una imperativă, adică, părțile pot stipula ca beneficiarul să procure materialele necesare executării lucrării de construcție, în acest al doilea caz, antreprenorul având obligația să le păstreze și să le folosească potrivit destinației lor, precum și să-i restituie beneficiarul tot ceea ce nu a folosit la executarea lucrării de construcție. Dacă antreprenorul va folosi materialele sale, atunci acesta va răspunde

fata de beneficiar de calitatea acestora. Obligatia de informare a antreprenorului fata de beneficiar, dar si fata de proiectant consta in informarea cu privire la normala executare a lucrarii, trainicia ei sau folosirea potrivit destinatiei ar fi primejduita din cauza materialelor procurate sau a celorlalte mijloace pe care, conform contractului, beneficiarul le-a pus la dispozitie, ori a instructiunilor necorespunzatoare date de beneficiar, precum si despre existenta sau ivirea unor imprejurari pentru care antreprenorul nu este tinut sa raspunda. Partile contractante pot sa prevada si alte situatii in care antreprenorul este tinut fata de beneficiar sa-l informeze. Aceasta obligatie reprezinta un element de noutate in legislatia noastra, iar aceasta trebuie sa fie executata de catre antreprenor fata de beneficiar fara intarziere. Ceea ce se remarca este faptul ca situatiile despre care antreprenorul trebuie sa-l informeze pe beneficiar sunt total independente de culpa primului mentionat. In cazul in care se iveste o situatie de natura celor anterior mentionate, iar beneficiarul, desi informat, fara intarziere de catre antreprenor, nu ia masurile necesare, antreprenorul poate rezilia contractul (daca lucrarea ar fi de natura sa ameninte sanatatea sau integritatea corporala a persoanelor, rezilierea contractului se impune in mod imperativ, sub sanctiunea de a prelua riscul contractului si de a raspunde fata de terti pentru prejudiciile ivite) sau poate sa-l continue, pe riscul beneficiarului, notificandu-l pe acesta din urma in acest sens. In vederea realizarii lucrarii de constructie, beneficiarul are obligatia de a-i permite antreprenorului folosirea cailor de acces la terenul unde se realizeaza lucrarea respectiva, precum si la instalatiile proprii de alimentare cu apa si a altor utilitati ce deservesc imobilul, in masura in care este necesar pentru lucrare. De asemenea, cad in sarcina beneficiarului toate obligatiile aferente solicitarii si obtinerii autorizatiilor cerute de lege pentru executarea lucrarii, in situatia in care le obtine antreprenorul, potrivit conventiei partilor, acesta trebuie sa fie mandatat in mod expres. Nerespectarea fara justificare a acestor obligatii, reprezinta un caz de reziliere a contractului de antrepriza de lucrari de constructie. Legiuitorul roman a recunoscut dreptul beneficiarului ca, pe durata executarii lucrarii de constructie sa controleze stadiul de executie al lucrarii, calitatea si aspectul acesteia si al materialelor folosite si in general orice aspecte privind indeplinirea de catre antreprenor a obligatiilor sale contractuale, dar fara a stanjeni activitatea normala a antreprenorului. Controlul se poate face personal de catre beneficiar sau prin reprezentanti calificati. Beneficiarul ii comunica in scris antreprenorului constatările facute, cu posibilitatea de a-i da instructiuni referitoare de exemplu la remedierea lucrarilor, incadrarea in termenele de executare a lucrarii etc. Legea are in vedere si constatarea realizarii lucrarilor ascunse, desemnate in textul legal ca fiind "acele parti din lucrare ce urmeaza a fi acoperite prin executarea ulterioara a altor lucrari sau prin montarea unor elemente de constructii". In aceasta situatie, ambele parti contractante constata impreuna existenta partii finalizate si conformitatea acestora cu dispozitiile legale si clauzele contractuale. Regula este ca antreprenorul il convoaca in scris pe beneficiar in acest sens intrun termen rezonabil potrivit uzantelor existente, dar partile pot conveni altfel, conform contractului. Daca beneficiarul nu se prezinta, antreprenorul poate intocmi singur actul de constatare a lucrarii ce urmeaza a fi acoperita, lucrarea fiind considerata conforma. Codul Civil reglementeaza si situatia de suspendare a lucrarilor, masura ce poate fi luata de catre

antreprenor in cazul in care la lucrarea executata se constata greseli sau lipsuri sau orice fel de neregula, cu obligatia acestuia de a le aduce la cunostiinta beneficiarului si proiectantului. Masura suspendarii va dura pana la luarea masurilor necesare de catre beneficiar, astfel incat antreprenorul sa-si poata realiza lucrarea de constructie.

Finalizarea lucrarii de constructie presupune receptia provizorie la terminarea lucrarilor si ulterior cea finala, Codul Civil nu defineste aceste doua etape, dar acest aspect este definit si clarificat in baza unor texte speciale de lege. Importanta receptiei provizorii consta in transferul riscurilor lucrarii asupra beneficiarului, iar potrivit art. 1 din H. G. nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de receptie a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora: "Receptia constituie o componenta a sistemului calitatii in constructii si este actul prin care investitorul declara ca accepta, preia lucrarea cu sau fara rezerve si ca aceasta poate fi data in folosinta." Totodata, Codul Civil reglementeaza si raspunderea pentru vicii: alin. 1 art. 1879 din Cod trimite la legea speciala in ceea ce priveste termenele de garantie, astfel Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii prevede un termen de garantie contra viciilor de 10 ani. Alin. 2 al aceluiasi articol instituie o prezumtie de raspundere pentru viciile lucrarii in sarcina arhitectului si a inginerului, prezumtie relativa care poate fi inlaturata daca acestia probeaza faptul ca viciile lucrarii nu sunt datorate din culpa lor. Si raspunderea antreprenorului pentru vicii este reglementata, in alineatul urmator, fiind de asemenea instituita o prezumtie relativa de raspundere, care poate fi inlaturata prin expertizele si planurile realizate in vederea realizarii lucrarii de constructie. Exonerarea de raspundere opereaza in situatia in care se doveste ca viciile lucrarii sunt cauzate de alegerile pe care beneficiarul lucrarii le-a facut cu privire la materialele de constructie, alegerea solului pe care a fost edificata constructia, alegerea expertilor, a metodelor de construire etc. Prescriptia dreptului la actiune pentru vicii aparente incepe sa curga de la data receptiei finale a lucrarii sau de la data implinirii termenului acordat antreprenorului prin procesul-verbal de receptie finala pentru inlaturarea viciilor constatate. Pentru viciile lucrarii de proiectare, prescriptia dreptului la actiune incepe sa curga odata cu prescriptia dreptului la actiune pentru viciile lucrarilor executate de antreprenor prevazute in cadrul receptiei finale, daca acestea au fost descoperite mai inainte, prescriptia incepe a curge de la data descoperirii lor.

Ca si cazuri de incetare a contractului de antrepriza de lucrari de constructie, amintim: rezolutiunea sau dupa caz rezilierea contractului, ce apare ca o sanctiunea antreprenorului care nu a realizat lucrarea de constructie conform negocierii partilor, inclusiv in ceea ce priveste termenul stabilit pentru terminarea lucrarii sau nu remediaza lipsurile constatate si nu schimba pentru viitor modul de executare al lucrarii sau pentru orice alte obligatii ce revin antreprenorului potrivit legii sau conform conventiei partilor. Beneficiarul poate proba culpa antreprenorului prin orice mijloc de proba, cazurile de neindeplinire a obligatiilor antreprenorului fiind situatii de fapt. Dar, rezilierea sau rezolutiunea contractului de antrepriza pentru lucrarile de constructie poate fi ceruta si de catre antreprenor, deci, din culpa beneficiarului, daca primul mentionat nu poate incepe sau continua lucrarile de constructie din cauza neindeplinirii de catre beneficiar a propriilor obligatii, fara justificare, de exemplu beneficiarul s-a obligat sa procure materialele necesare lucrarii de constructie si nu le-a

Contractul de antrepriza pentru lucrari de constructii, din perspectiva reglementarilor Noului Cod Civil

neobtinut. In principiu, decesul beneficiarului nu determina un caz de incetare al contractului, decat daca s-a stipulat in mod expres in acest sens in contract. Contractul de antrepriza in general este intuitu personae doar pentru antreprenor, deci daca acesta din urma decedeaza sau este incapabil sa execute lucrarea, acesta reprezinta un caz de incetare.

Contractul de antrepriza a fost pentru prima data reglementat in Codul Civil, in 2011, cand a intrat in vigoare actualul Cod, acesta fiind norma legala -cadru, generala in reglementarea sa, iar incheierea sa in domeniul constructiilor este din ce in ce mai frecventa si obligatorie, mai ales in forma scrisa, ad probationem, actuala reglementare suportand "critici" in ceea ce priveste obligatiilor antreprenorului, dar aceste obligatii pot fi extinse in functie de negocierea partilor.

Bibliografie:

-Codul Civil

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii

-H. G. nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de receptie a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora

- Noul Cod Civil-comentariu pe articole, Editura Beck, Fl. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii