

24 mai 2013

Buletin Legislativ



Drept societar și comercial

Sumar:

1. Noi reguli cu privire la forma antecontractului

Noi reguli cu privire la forma antecontractului

Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative („Legea nr. 127/2013”) a fost publicată în Monitorul Oficial nr. 246 din 29 aprilie 2013 și a intrat în vigoare în data de 2 mai 2013.

Legea nr. 127/2013 modifică textul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 („OUG nr. 121/2011”), între altele, în ceea ce privește modificarea de către aceasta din urmă a Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 („Legea nr. 7/1996”). Mai exact, în textul OUG nr. 121/2011 a fost introdus articolul VII⁵, care la punctul 3 prevede că articolul 24 din Legea nr. 7/1996 se completează cu alineatul 5, care va avea următorul cuprins:

„(5) Promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real în legătură cu acesta și actele de alipire și dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.”

Drept urmare, începând cu data de 2 mai 2013, toate contractele prin care se promite încheierea în viitor a unui contract ce are ca obiect orice drept real cu privire la un imobil (cunoscute sub denumirea de antecontracte) vor necesita încheierea în formă autentică, sub sancțiunea drastică a nulității absolute. Anterior intrării în vigoare a Legii nr.

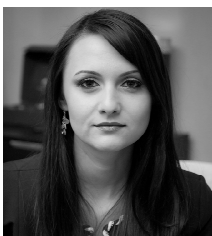
127/2013, deși transferul de proprietate era necesar a fi efectuat în formă autentică, promisiunea încheierii contractului se putea face prin contract sub semnătură privată.

Această modificare va conduce la unele modificări în planul costurilor asociate transferului de proprietate sau alte drepturi cu privire la imobile. Astfel, potrivit Normelor privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici, aprobate prin Ordinul nr. 46/C/2011, pentru antecontractul sau promisiunea de vânzare onorariul se stabilește în raport cu valoarea părții din preț plătită, indiferent de natura bunului, potrivit anexei nr. 2 pct. XII lit. a), adică 1% din valoarea achitată, dar nu mai puțin de 150 lei. Dacă prin antecontract nu se confirmă primirea unei sume de bani, onorariul se stabilește potrivit anexei nr. 1 pct. 6, adică 150 de lei. În cazul în care contractul de vânzare se autentifică la același birou notarial la care s-a autentificat și antecontractul de vânzare, din onorariul final stabilit pentru contract se deduce onorariul achitat pentru antecontract.

andreea.lisievi@tuca.ro

Editori

Departamentul de Drept societar și comercial al Țuca Zbârcea & Asociații furnizează o largă varietate de servicii de asistență juridică și consultanță pe probleme de drept societar, atât societăților de stat cât și celor private, corporațiilor naționale și internaționale, în toate etapele de existență a acestora. Avocații noștri au o bogată experiență în constituirea de joint ventures naționale și internaționale de anvergură, în vânzări internaționale, în negocierea, redactarea și revizuirea contractelor internaționale, precum și o vastă experiență în dreptul aplicabil sectoarelor majore ale industriei, inclusiv în ceea ce privește instituțiile financiare, industria grea, industria bunurilor de consum, telecomunicațiile, și, de asemenea, în tranzacții și investiții transfrontaliere, acordând consultanță de specialitate privind crearea și optimizarea de structuri societare sofisticate. Oferim consultanță la încheierea de tranzacții corporative la nivel național și internațional - fuziuni, achiziții, constituirii de joint ventures, tranzacții privind investiții de capital și tranzacții prin care este preluat controlul asupra unor mari corporații. De asemenea, suntem consultanți ai unui mare număr de societăți în legătură cu relațiile lor contractuale în derulare cu diverși clienți, furnizori și distribuitori naționali și internaționali. Practica noastră în domeniul dreptului societar și comercial acoperă o multitudine de aspecte adiacente, inclusiv drept bancar și financiar, consultanță pentru fuziuni și achiziții, divizări, achiziționarea de active, tranzacții de drept imobiliar și multe altele.



Andreea Lisievici
Avocat senior
+4 021 204 88 90
andreea.lisievici@tuca.ro

TUCA ZBARCEA ASOCIATII

Șos. Nicolae Titulescu nr. 4-8
America House, Aripa de Vest, et. 8
Sector 1, 011141, București, România
T + 4 021 204 88 90
F + 4 021 204 88 99
E office@tuca.ro
www.tuca.ro

Follow us on:



Acest material informativ are numai un caracter orientativ. Scopul său nu este de a oferi consultanță juridică cu caracter definitiv, care se va solicita conform fiecărei probleme legale în parte.

Pentru detalii și clarificări privind oricare dintre subiectele tratate în Buletinul Legislativ, vă rugăm să contactați avocații sus-menționați.