

Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investitii imobiliare,

versiunea actualizata la data de 27.12.2008.

Versiunea actualizata include modificarile din urmatoarele acte:

- Legea nr. 201/2002
- Legea nr. 34/2006
- O.U.G. nr. 174/2008 publicata in MOF nr. 795 din 27/11/2008.

Parlamentul Romaniei adopta prezenta lege.

CAPITOLUL I

Creditul ipotecar pentru investitii imobiliare. Definitii

Art. 1. - (1) Prezenta lege reglementeaza regimul juridic al creditului ipotecar pentru investitii imobiliare.

(2) Creditul ipotecar pentru investitii imobiliare poate fi acordat exclusiv de catre institutiile autorizate, cu respectarea conditiilor prezentei legi si a legilor speciale de constituire si functionare a acestora.

Art. 2. - In intelesul prezentei legi, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

a) cesiune de creante ipotecare - operatiunea de investitii financiare care poate avea ca obiect transferul de creante ipotecare individuale sau de portofolii de creante ipotecare;

b) creante ipotecare - drepturile de creanta rezultand din contracte de credit ipotecar pentru investitii imobiliare;

c) credit ipotecar pentru investitii imobiliare - creditul acordat cu indeplinirea cumulativa a urmatoarelor conditii:

1. este acordat in scopul efectuarii de investitii imobiliare cu destinatie locativa sau cu alta destinatie decat cea locativa ori in scopul rambursarii unui credit ipotecar pentru investitii imobiliare contractat anterior;

2. acordarea creditului este garantata cel putin cu ipoteca asupra imobilului care face obiectul investitiei imobiliare pentru finantarea careia se acorda creditul, respectiv cu ipoteca asupra imobilului obiect al investitiei imobiliare pentru finantarea careia a fost anterior acordat un credit ipotecar pentru investitii imobiliare, a carui rambursare urmeaza a fi astfel finantata;

d) creditor ipotecar - titularul creantelor ipotecare;

e) imobil - constructia si/sau terenul pe care se afla sau urmeaza sa se ridice o constructie, care fac obiectul unei investitii imobiliare;

f) institutii autorizate - bancile universale si bancile de credit ipotecar, Agentia Nationala pentru Locuinte, societatile de credit ipotecar si orice alte entitati reglementate prin legi speciale sa acorde credite ipotecare pentru investitii imobiliare;

g) investitii imobiliare - investitiile avand ca obiect dobandirea dreptului de proprietate asupra unui imobil prin acte juridice cu titlu oneros, amenajarea unui imobil, viabilizarea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea acestuia, dar fara a se limita la acestea;

h) costul total al creditului pentru consumator - toate costurile, inclusiv dobanda, comisioanele, taxele si orice alt tip de costuri pe care trebuie sa le suporte consumatorul in legatura cu contractul de credit si care sunt cunoscute de catre creditor, cu exceptia taxelor notariale; costurile pentru serviciile accesorii aferente contractului de credit, in special primele de asigurare, sunt incluse, de asemenea, in cazul in care obtinerea creditului sau obtinerea acestuia potrivit clauzelor si conditiilor prezentate este conditionata de incheierea unui contract de servicii;

i) valoarea totala platibila de consumator - suma dintre valoarea totala a creditului si costul total al creditului pentru consumator;

j) valoarea totala a creditului - plafonul sau sumele totale puse la dispozitie in baza unui contract de credit.

CAPITOLUL I¹

Garantarea creditului ipotecar pentru investitii imobiliare

Art. 3. - (1) Ipoteca constituita pentru garantarea creditului ipotecar pentru investitii imobiliare dureaza pana la rambursarea integrala a tuturor sumelor datorate in temeiul respectivului contract, dispozitiile art. 1785 si 1786 din Codul civil nefiind aplicabile.

(2) In cazul in care partile convin astfel, prin act in forma autentica ipoteca va putea fi transferata asupra unui alt imobil. Ipoteca asupra imobilului initial inceteaza de drept la data inscrierii noii ipoteci.

(3) In cazul prevazut la alin. (2), rangul ipotecii transferate asupra noului imobil va fi determinat de data inscrierii noii ipoteci in cartea funciara.

(4) Dispozitiile prezentei legi raman aplicabile ipotecii transferate in conditiile alin. (2), precum si creditului garantat cu aceasta ipoteca.

Art. 31. - (1) Prevederile art. 1775 din Codul civil nu se aplica ipotecilor constituite pentru garantarea creditelor ipotecare pentru investitii imobiliare acordate in conditiile prezentei legi.

(2) Ipoteca constituita in conditiile prezentei legi asupra unui bun viitor se intabuleaza in cartea funciara daca, in prealabil, a fost notata autorizatia de constructie.

(3) Rangul unei ipoteci asupra unei constructii viitoare va fi determinat de momentul inscrierii sale in cartea funciara.

(4) Daca ipoteca se constituie doar asupra constructiei, iar nu si asupra terenului aferent acesteia, in conditiile existentei unui drept de superficie legal constituit, obiectul ipoteci il constituie respectivul drept de superficie, respectiv dreptul de proprietate asupra constructiei, precum si dreptul de folosinta asupra terenului pe care se afla constructia.

(5) Obiectul ipoteci cuprinde si servitutile existente asupra imobilului ipotecat.

Art. 4. - Dispozitiile art. 1722 din Codul civil se aplica numai in cazul in care formalitatile de publicitate prevazute de lege au fost indeplinite inainte de inscrierea ipoteci constituite in conditiile prezentei legi.

Art. 5. - (1) Pana la rambursarea integrala a creditului ipotecar pentru investitii imobiliare, imobilul ipotecat va putea fi instrainat numai cu acordul prealabil, in scris, al creditorului ipotecar. Acest acord va fi necesar in legatura cu fiecare instrainare determinata.

(2) Actele incheiate cu nerespectarea dispozitiilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absoluta.

(3) La inscrierea ipoteci aferente unui credit ipotecar pentru investitii imobiliare, Biroul de carte funciara are obligatia de a nota din oficiu interdictia de instrainare prevazuta la alin. (1).

CAPITOLUL II

Institutiile care acorda credite ipotecare si persoanele care pot beneficia de credite ipotecare

Art. 6. - Abrogat.

Art. 7. - Abrogat.

CAPITOLUL III

Contractul de credit ipotecar pentru investitii imobiliare si contractul de asigurare

SECȚIUNEA 1

Contractul de credit ipotecar pentru investitii imobiliare - clauze obligatorii pentru protectia imprumutatilor

Art. 8. - La solicitarea unei oferte de credit, institutia autorizata are obligatia de a oferi gratuit consumatorului, pe hartie sau pe alt suport durabil, un grafic de rambursare si un exemplar al proiectului contractului de credit.

Art. 9. - (1) Contractul de credit ipotecar va cuprinde obligatoriu si urmatoarele informatii referitoare la costurile suportate de consumator:

a) valoarea totala a creditului;

b) rata dobanzii aferente creditului, fixa si/sau variabila, impreuna cu informatii privind orice costuri incluse in costul total al creditului pentru consumator;

c) costul total al creditului;

d) durata contractului de credit;

e) valoarea totala platibila de consumator;

f) costurile aferente contractului de asigurare, in cazurile in care, pentru acordarea creditului, consumatorul este obligat sa incheie un contract de asigurare.

(2) Contractul de credit ipotecar pentru investitii imobiliare nu va putea fi modificat decat in scris de catre parti, prin incheierea de acte aditionale.

Art. 10. - (1) Suma creditului acordat poate fi exprimata in contractul de credit ipotecar pentru investitii imobiliare in lei sau in valuta convertibila si va fi pusa la dispozitie imprumutatului esalonat ori integral.

(2) In cazul in care lucrarile pentru care s-a acordat creditul ipotecar pentru investitii imobiliare vor fi efectuate in regie proprie de catre imprumutati, sumele de bani se vor disponibiliza acestora conform unui plan de finantare stabilit prin contract.

Art. 11. - Este interzisa acordarea de credite ipotecare pentru investitii imobiliare conditionata de acceptarea de catre client a altor servicii care nu au legatura cu operatiunea de creditare respectiva sau de vanzarea ori cumpararea de valori mobiliare emise de institutia autorizata care acorda creditul.

Art. 12. - Clauzele de exigibilitate inainte de termen, precum si cazurile in care urmeaza sa fie aplicabile aceste clauze

trebuie prevazute in contractul de credit ipotecar pentru investitii imobiliare intr-un articol distinct.

Art. 13. - (1) Imprumutatii au dreptul de a rambursa anticipat creditul primit, in conditiile stabilite de parti prin contractul de credit ipotecar pentru investitii imobiliare.

(2) In caz de faliment, lichidare voluntara a creditorului ipotecar sau in alte cazuri de lichidare prevazute de lege, imprumutatii au dreptul de a rambursa anticipat creditul ipotecar primit pentru investitii imobiliare.

Art. 14. - In cazul in care prin contractul de credit ipotecar pentru investitii imobiliare s-a stabilit ca rata dobanzii sa fie variabila se vor aplica urmatoarele reguli:

a) variatia ratei dobanzii trebuie sa fie independenta de vointa creditorului ipotecar, raportata la fluctuatiile unor indici de referinta verificabili, mentionati in contract, sau la modificarile legislative care impun acest lucru;

b) contractul poate sa prevada ca rata dobanzii nu variaza decat atunci cand modificarea in sens crescator sau descrescator inregistreaza, fata de rata initiala a dobanzii, o diferenta minimala determinata;

c) Abrogat.

Art. 15. - In sarcina imprumutatului vor fi puse numai cheltuielile aferente intocmirii documentatiei de credit si constituirii ipotecii si garantiilor aferente. Creditorul ipotecar are obligatia de a insera in continutul contractului de credit clauze prin care sa aduca la cunostinta imprumutatului toate garantiile pe care intelege sa le incheie in numele si pe seama imprumutatului, precum si conditiile de angajare a acestora.

SECȚIUNEA a 2-a

Contractele de asigurare obligatorii

Art. 16. - (1) In cazul ipotecarii unei constructii, imprumutatul va incheia un contract de asigurare acoperind toate riscurile aferente acesteia. Contractul de asigurare va fi incheiat si reinnoit astfel incat sa acopere intreaga durata de valabilitate a creditului.

(2) Drepturile asiguratului derivand din contractul de asigurare prevazut la alin. (1) vor fi cesionate in favoarea creditorului ipotecar pe toata perioada de valabilitate a contractului de credit ipotecar pentru investitii imobiliare.

(3) Opozabilitatea cesiunii fata de terti, cu exceptia asiguratorului, se face prin inscrierea acesteia la Arhiva Electronica de Garantii Reale Mobiliare, pe cheltuiala asiguratului.

(4) Opozabilitatea cesiunii fata de asigurator se realizeaza prin notificarea acestuia prin scrisoare cu confirmare de primire sau prin intermediul executorilor bancari ori judecatoresti.

(5) Despagubirile incasate de creditorul ipotecar vor duce la stingerea creantei in urmatoarea ordine: dobanzile scadente si neachitate aferente capitalului imprumutat, suma ratelor de credit ramase de achitat, alte sume datorate de imprumutat creditorului ipotecar la data primirii despagubirii, in baza contractului de credit.

(6) Primele de asigurare vor fi achitate de imprumutat, urmand ca acesta sa prezinte creditorului ipotecar dovada platii acestora, la datele convenite in contractul de credit ipotecar pentru investitii imobiliare.

Art. 17. - In cazul in care prin creditul ipotecar pentru investitii imobiliare se finanteaza constructia, reabilitarea, consolidarea, extinderea unor imobile, creditorul ipotecar poate solicita imprumutatului sa incheie un contract de asigurare pentru riscul nefinalizarii investitiilor imobiliare pentru care s-a acordat creditul. Drepturile asiguratului derivand din contractul de asigurare prevazut mai sus vor fi cesionate in favoarea creditorului ipotecar.

Art. 18. - Contractele de asigurare prevazute la art. 16 si 17 se vor incheia cu o societate de asigurari, iar imprumutatorul nu va avea dreptul sa impuna imprumutatului un anumit asigurator.

CAPITOLUL IV

Executarea creantelor institutiilor care acorda credite ipotecare pentru investitii imobiliare

Art. 19. - (1) In cazul intarzierii la plata, creditorul ipotecar va trimite imprumutatului, la ultima adresa comunicata de acesta, o notificare prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire sau prin executor judecatoresc ori bancar, prevenindu-l asupra consecintelor incalcarii contractului de credit ipotecar pentru investitii imobiliare.

(2) In cazul notificarii prin scrisoare recomandata, aceasta se considera primita la data postei mentionata pe confirmarea de primire.

Art. 20. - In cazul in care, in termen de 30 de zile de la data primirii notificarii prevazute la art. 19, imprumutatul nu executa obligatiile asupra carora a fost notificat, contractul de credit ipotecar pentru investitii imobiliare se considera reziliat de plin drept si intreaga suma a creditului, cu dobanzile aferente la data operarii rezilierii, devine exigibila.

Art. 21. - Contractul de credit ipotecar pentru investitii imobiliare, precum si garantiile reale si personale subsecvente constituie titluri executorii, urmand sa fie investite cu formula executorie de catre instanta locului unde este situat imobilul.

Art. 22. - (1) Executarea silita a obligatiilor de plata ale imprumutatilor se va face fara conditionarea de atribuire a unui alt spatiu de locuit.

(2) In situatii exceptionale motivate ca atare, instanta de la locul executarii va putea acorda un termen de maximum 90 de zile in care debitorul isi va putea cauta o alta locuinta. Aceasta prevedere se aplica numai imprumutatilor persoane fizice.

Art. 23. - Executarea creantelor ipotecare se va face de catre executorii proprii ai institutiilor autorizate sau de catre executorii judecatoresti, dupa caz, in conditiile legii.

Art. 23¹. - Art. 19 si 20 nu se aplica in cazul in care creanta ipotecara devine exigibila potrivit art. 12 in cazuri de exigibilitate inainte de termen, provocate de alte cauze decat intarzierea la plata.

CAPITOLUL V

Cesiunea creantelor ipotecare

Art. 24. - (1) Creantele ipotecare, care fac parte din portofoliul unei institutii autorizate prin lege, pot fi cesionate unei alte institutii de acelasi tip ori altor entitati autorizate si reglementate in acest sens prin legi speciale.

(2) Cesionarul dobandeste, pe langa dreptul de ipoteca aferent creditului ipotecar pentru investitii imobiliare, drepturile decurgand din contractul de asigurare pentru bunul care face obiectul acestei ipoteci, precum si celelalte garantii care insotesc creanta ipotecara transmisa.

Art. 25. - (1) Cesiunea unei creante ipotecare, precum si a unui portofoliu de creante ipotecare devine opozabila fata de tertii care nu au cunoscut-o pe alta cale, cu exceptia debitorului cedat, prin inscrierea cesiunii la Arhiva Electronica de Garantii Reale Mobiliare.

(2) In cazul cesiunii unui portofoliu de creante ipotecare, opozabilitatea se poate realiza si prin inscrierea la Arhiva Electronica de Garantii Reale Mobiliare a unui aviz global de cesiune, prin care sa se descrie creantele care intra in componenta portofoliului cedat. Descrierea creantelor poate fi realizata, dupa caz, prin utilizarea unei formule generice pentru intregul portofoliu sau pentru o parte a acestuia, respectiv prin descrierea fiecărei creante in parte.

(3) In cazul cesiunii unei creante ipotecare sau a unui portofoliu de creante ipotecare, opozabilitatea fata de tertii a fiecărei transmise a dreptului de ipoteca aferent unei creante cesionate se realizeaza prin inscrierea acestei transmise la Arhiva Electronica de Garantii Reale Mobiliare, precum si prin notarea ei in cartea funciara a imobilului respectiv.

Art. 26. - (1) Cesiunea unei creante ipotecare, individuala sau in cadrul unui portofoliu de creante ipotecare, devine opozabila debitorului cedat prin notificarea adresata acestuia de catre una dintre partile contractului de cesiune.

(2) Daca cedentul si cesionarul nu au convenit altfel, cesiunea se notifica de catre cedent debitorului cedat, in termen de 10 zile de la incheierea contractului de cesiune, prin scrisoare recomandata.

(3) Notificarea va mentiona institutia financiara care va incasa de la debitor sumele pentru rambursarea creditului dupa cesiune.

Art. 27. - In cazul in care cedentul si cesionarul nu convin altfel, rambursarea creditelor ipotecare pentru investitii imobiliare va fi efectuata catre cedent, care actioneaza ca mandatar al cesionarului. Cedentul va transmite cesionarului sumele astfel obtinute, iar cheltuielile generate de incasarea si transmiterea sumelor vor fi suportate de cesionar in limita sumelor stabilite prin contractul de cesiune a creantelor ipotecare.

Art. 28. - In cazul in care cedentul va continua sa primeasca sumele rambursate si daca partile nu au convenit altfel, executarea ipotecilor si a celorlalte garantii va fi facuta de catre acesta in numele si pe seama cesionarului, pe cheltuiala acestuia din urma.

Art. 28¹. - In cazurile prevazute la art. 27 si 28, cedentul nu poate renunta la mandat.

CAPITOLUL VI

Obligatiunile ipotecare

Art. 29. - Abrogat.

Art. 30. - Abrogat.

Art. 31. - Abrogat.

Art. 32. - Abrogat.

CAPITOLUL VII

Dispozitii finale

Art. 33. - Institutiile autorizate sunt supuse supravegherii prudentiale si controlului institutiilor abilitate prin lege.

Art. 33¹. - (1) Nerespectarea dispozitiilor art. 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19 si 26 constituie contraventie si se sanctioneaza

cu amenda de la 5.000 lei la 50.000 lei.

(2) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor prevăzute la alin. (1) se fac de către reprezentanții împuterniciți ai Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor.

Art. 34. - Prevederile prezentei legi se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind institutiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, ale Ordonanței Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între comercianți și consumatori, republicată, ale Legii nr. 363/2007 privind combaterea practicilor incorecte ale comercianților în relația cu consumatorii și armonizarea reglementărilor cu legislația europeană privind protecția consumatorilor, ale Codului penal, ale Codului comercial, precum și ale Codului civil, în măsura în care prezenta lege nu conține dispoziții contrare.

Această lege a fost adoptată de Senat în ședința din 15 noiembrie 1999, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (2) din Constituția României.

p. PRESEDINTELE SENATULUI,
DORU IOAN TARACILA

p. PRESEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR,
ACSINTE GASPARG

București, 9 decembrie 1999.

Nr. 190.