

## FORMA CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE A ÎNTREPRINDERII CA UN COMPLEX PATRIMONIAL UNIC

*Iurie MIHALACHE*

*Catedra Drept al Antreprenoriatului*

Une des conditions de validité du contrat c'est sa forme. La forme du contrat de vente - achat de l'entreprise comme un complexe patrimonial unique est réglementée dans l'article 118 du Code civil. Grâce à l'importance et au caractère spécial du contrat, la législation exige de le conclure dans la forme prévue, authentifiée chez un notaire et enregistrée à la Chambre d'Enregistrement d'Etat (art.818 du Code civil). En conformité avec l'alinéa (1) de l'article 213 du Code civil, le non respect de la forme authentique a pour conséquence la non valabilité de l'acte juridique. Par rapport à la forme authentique, qui représente une condition de validité pour le contrat de vente - achat de l'entreprise comme un complexe patrimonial unique, l'enregistrement ne constitue pas une condition de validité ; c'est à dire le contrat est valable sans être enregistré à la Chambre d'Enregistrement d'Etat.

Una dintre condițiile de validitate a contractului este forma lui, care variază în dependență de categoriile acestuia. Forma contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic este reglementată în art.818 din Codul civil. Reieșind din importanța și caracterul special al contractului, legiuitorul a prevăzut cerința de a fi încheiat în formă autentică și înregistrat la Camera Înregistrării de Stat (art.818 CC).

Până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, părțile întocmesc și examinează actul de inventariere, bilanțul contabil, concluzia auditorului independent asupra componenței și valorii întreprinderii, lista datoriilor vânzătorului incluse în componența întreprinderii cu indicarea creditorilor, caracterul datoriei, cuantumul și termenele de executare a obligațiilor (alin.(2) art.819 CC). Întocmirea acestor acte se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului privind inventarierea [1] și Legea contabilității [2]. Respectivetele acte trebuie să fie întocmite până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii și transmise cumpărătorului concomitent cu predarea bunului. Specific pentru contractul de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic este că părțile sunt obligate să informeze creditorii despre vânzarea acesteia până la predarea întreprinderii către cumpărător (alin.(1) art.820 CC). Codul civil nu stabilește cui îi revine obligația de a informa, deci este lăsată la discreția părților, soluție nu prea salutară. Continuarea acestei norme o găsim la art.598 CC, conform căreia creditorul care are un interes serios și legitim poate să ia toate măsurile pentru conservarea drepturilor sale sau să ceară vânzătorului și debitorului executarea obligației în termen (art.575 CC), înainte de termen (art.576 CC), fie prin recunoașterea nulității parțiale sau totale a contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii (art.220 CC) [3].

Contractul de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic se încheie în formă scrisă simplă, deși legiuitorul pentru unele categorii de întreprinderi prevede și forma tipică [4] și este supus autentificării notariale obligatorii. După autentificarea notarială contractul de vânzare-cumpărare trebuie înregistrat la Camera Înregistrării de Stat. Menționăm că nerespectarea formei autentice servește temei pentru Camera Înregistrării de Stat de a refuza înregistrarea contractului. Potrivit art.213 alin.(1) CC, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic. În conformitate cu dispozițiile art.215 CC, dacă actul juridic ce urma să fie înregistrat este încheiat în forma cerută de lege, însă partea obligată se eschivează de la înregistrarea acestuia sau dacă a expirat termenul stabilit de lege pentru înregistrare, instanța de judecată, la cererea părții interesate, este în drept să dispună prin hotărâre înregistrarea actului juridic. În cazul acesta, actul juridic se înregistrează în baza hotărârii instanței de judecată.

Spre deosebire de forma autentică care reprezintă o condiție de valabilitate pentru contractul de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic, înregistrarea nu este o condiție propriu-zisă de valabilitate. Neînregistrarea contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic nu afectează valabilitatea acestuia. Prin urmare, contractul întocmit în formă autentică dar neînregistrat la Camera Înregistrării de Stat, este valabil. Însă, el nu va fi opozabil și terților. Spre deosebire de legislația civilă a Republicii Moldova, în Codul civil al Federației Ruse neînregistrarea actului juridic duce la nulitatea acestuia (art.165).

Cum s-a menționat deja, nerespectarea formei autentice prevăzute de lege atrage nulitatea actului juridic (alin.(1) art.213 CC). Partea vinovată de tergiversarea autentificării contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic este sancționată cu repararea prejudiciului. Art.213 alin.(3) prevede: „Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părți prejudiciul cauzat prin întârzierea autentificării”. Această normă este deosebit de importantă, deoarece eschivarea uneia dintre părți de la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii are ca efect și refuzul Camerei Înregistrării de Stat de a înregistra un asemenea act.

Un aspect discutabil reprezintă acțiunea de înregistrare a contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic la Camera Înregistrării de Stat. Potrivit Legii Republicii Moldova „Cu privire la înregistrarea de stat a întreprinderilor și organizațiilor”, în competența Camerei Înregistrării de Stat intră înregistrarea subiecților activității de antreprenoriat, și nicidecum a contractelor de transmitere a întreprinderii ca un complex patrimonial. Subliniem că legiuitorul a comis o eroare prin impunerea înregistrării contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic la Camera Înregistrării de Stat. Probabil, această greșeală s-a admis din considerentul că legiuitorul a confundat conceptele de întreprindere ca subiect de drept și întreprinderea ca obiect de drept [5].

Potrivit legii, Camera Înregistrării de Stat deține Registrul întreprinderilor în care se înscriu toate datele despre întreprinderile vândute și/sau cumpărate cu statut de persoane fizice sau juridice (adică doar ca subiecte de drept și nicidecum ca obiecte de drept), de asemenea, datele cu privire la reorganizarea sau lichidarea lor, schimbarea denumirii etc. În consecință, nu există reglementări speciale cu referire la modul de înregistrare a contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic.

Ce se propune în scopul corectării lacunei admise de legiuitor?

O propunere *de lege ferenda* pe care o găsim [6] este completarea art.818 CC cu un nou alineat în următoarea redacție: *În temeiul contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic se va înscrie, în termenul stabilit de lege, drepturile imobiliare asupra acesteia la oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este amplasată întreprinderea.*

Propunerea autorului pornește de la ideea că întreprinderea ca un complex patrimonial unic reprezintă un bun imobil, așa cum se reglementează expres în Codul civil al Federației Ruse. În calitate de bun imobil întreprinderea urmează a fi înregistrată suplimentar și în Registrul bunurilor imobile. Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic potrivit autorului ar urma să fie autentificat notarial, să fie înregistrat la Camera Înregistrării de Stat și, suplimentar – la oficiul cadastral teritorial în Registrul bunurilor imobile.

Suntem de părere că forma scrisă și autentificată notarial ar fi suficientă pentru opozabilitatea contractului față de terți. Altceva că vânzarea-cumpărarea întreprinderii ca un complex patrimonial se realizează printr-un cumul de contracte. Fiecare dintre aceste contracte este supus înregistrării: contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile din componența întreprinderii se înregistrează la oficiul teritorial cadastral teritorial, vânzarea-cumpărarea denumirii de firmă și a mărcii de producție – la AGPI etc. Astfel, considerăm că contractul de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial trebuie să fie încheiat în formă autentică, și atât.

Potrivit alin.(1) art.822, dacă în contract nu este prevăzut altfel, dreptul de proprietate asupra întreprinderii trece la cumpărător la data predării întreprinderii, urmând să fie înregistrat imediat. Se consideră că întreprinderea este predată către cumpărător în momentul semnării actului de predare de către ambele părți. Din acest moment, riscul pieririi sau deteriorării fortuite a întreprinderii trece la cumpărător (art.821 alin.(3) CC).

Dacă contractul de vânzare-cumpărare a întreprinderii se consideră încheiat din momentul înregistrării de stat a acestuia (a se vedea art.818), predarea întreprinderii către cumpărător se consideră efectuată doar după înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii [8]. Nu se admite predarea bunurilor întreprinderii anterior înregistrării contractului de vânzare-cumpărare la Camera Înregistrării de Stat. Predarea întreprinderii către cumpărător este calificată ca act de executare a unui contract deja încheiat.

În alin.(1) art.822 legiuitorul impune cerința înregistrării de stat imediate a trecerii dreptului de proprietate, ceea ce determină caracterul distinct al actului de înregistrare a trecerii dreptului de proprietate față de înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare prevăzută la art.818 CC [9]. Deși trecerea dreptului de proprietate

asupra întreprinderii trebuie să fie înregistrată imediat, în Codul civil nu se specifică organul competent a efectua actul de înregistrare a trecerii dreptului de proprietate. De asemenea, este prea complexă existența a două înregistrări, și anume: înregistrarea de stat a contractului de vânzare-cumpărare și înregistrarea transferului dreptului de proprietate.

**Referințe:**

1. Aprobat prin ordinul Ministerului Finanțelor nr.30 din 05.03.2001 // Monitorul Oficial al Republicii Moldova. - 2001. - Nr.35-38.
2. Legea contabilității, nr.426-XIII din 04.04.1995. Monitorul oficial al Republicii Moldova. - 1995. - №28.
3. Palii V. Aspecte privind întreprinderea ca complex patrimonial unic. Contractul de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic //Analele Științifice ale Universității de Stat. Ediție jubiliară. Seria „Științe socioumanistice”. Vol.I. - Chișinău: CEP USM, 2006, p.312.
4. A se vedea Volcinski V., Cojocari E. Drept economic. - Chișinău: Bussines Elita, 2006, p.353-357.
5. Каленик А.В. Коммерческое право. - Кишинев, стр.190; Каленик А.В. Предприятие как объект купли-продажи // Бизнес-Право. - 2005. - №5-6. - С.24-25.
6. Palii V. Op. cit., p.311.
7. Ibidem.
8. Comentariul Codului civil al Republicii Moldova. Vol.II. Ediția a II-a. - Chișinău: ARC, 2006, p.449.
9. Ibidem.

*Prezentat la 20.03.2007*