

LEGE Nr. 190 din 9 decembrie 1999
privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare

Text în vigoare începând cu data de 1 octombrie 2011
REALIZATOR: COMPANIA DE INFORMATICĂ NEAMȚ

Text actualizat prin produsul informatic legislativ LEX EXPERT în baza actelor normative modificatoare, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, până la 10 iunie 2011.

Act de bază

#B: *Legea nr. 190/1999*

Acte modificatoare

#M1: *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 201/2002*

#M2: *Legea nr. 34/2006*

#M3: *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 174/2008*

#M4: *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 50/2010*

#M5: *Legea nr. 288/2010*

#M6: *Legea nr. 71/2011*

*Modificările și completările efectuate prin actele normative enumerate mai sus sunt scrise cu font italic. În fața fiecărei modificări sau completări este indicat actul normativ care a efectuat modificarea sau completarea respectivă, în forma **#M1**, **#M2** etc.*

#CIN

NOTE:

1. Reproducem mai jos prevederile [art. 91](#) și [art. 95](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 50/2010 (**#M4**), cu modificările ulterioare.

#M5

"ART. 91

De la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, prevederile [Legii nr. 190/1999](#) privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, se aplică numai contractelor încheiate cu persoane juridice, cu excepția [art. 1](#), [art. 2](#) lit. a) - g), [art. 3](#) - 5, [10](#) - 12, [art. 13](#) alin. (2), [art. 16](#) - 25, [27](#) - 28 și [33](#) - 34, care se aplică și contractelor încheiate cu consumatori persoane fizice."

#M5

"ART. 95

Prevederile prezentei ordonanțe de urgență nu se aplică contractelor în curs de derulare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, cu excepția dispozițiilor [art. 37¹](#), ale [art. 66](#) - 69 și, în ceea ce privește contractele de credit pe durată nedeterminată existente la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, ale [art. 50](#) - 55, ale [art. 56](#) alin. (2), ale [art. 57](#) alin. (1) și (2), precum și ale [art. 66](#) - 71."

#CIN

2. Reproducem mai jos prevederile [art. II](#) din Legea nr. 288/2010 (**#M5**).

#M5

"ART. II

(1) Actele adiționale încheiate și semnate până la data intrării în vigoare a prezentei legi în vederea asigurării conformității contractelor cu prevederile [Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010](#) își produc efectele în conformitate cu termenii contractuali agreeți între părți.

(2) Actele adiționale nesemnate de către consumatori, considerate acceptate tacit până la data intrării în vigoare a prezentei legi, își vor produce efectele în conformitate cu termenii în care au fost formulate, cu

excepția cazului în care consumatorul sau creditorul notifică cealaltă parte în sens contrar, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi."

#B

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

#M2

CAP. 1

Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare. Definiții

#M2

ART. 1

(1) Prezenta lege reglementează regimul juridic al creditului ipotecar pentru investiții imobiliare.

(2) Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare poate fi acordat exclusiv de către instituțiile autorizate, cu respectarea condițiilor prezentei legi și a legilor speciale de constituire și funcționare a acestora.

#M2

ART. 2

În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) cesiune de creanțe ipotecare - operațiunea de investiții financiare care poate avea ca obiect transferul de creanțe ipotecare individuale sau de portofolii de creanțe ipotecare;

b) creanțe ipotecare - drepturile de creanță rezultând din contracte de credit ipotecar pentru investiții imobiliare;

c) credit ipotecar pentru investiții imobiliare - creditul acordat cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

1. este acordat în scopul efectuării de investiții imobiliare cu destinație locativă sau cu altă destinație decât cea locativă ori în scopul rambursării unui credit ipotecar pentru investiții imobiliare contractat anterior;

2. acordarea creditului este garantată cel puțin cu ipoteca asupra imobilului care face obiectul investiției imobiliare pentru finanțarea căreia se acordă creditul, respectiv cu ipoteca asupra imobilului obiect al investiției imobiliare pentru finanțarea căreia a fost anterior acordat un credit ipotecar pentru investiții imobiliare, a cărui rambursare urmează a fi astfel finanțată;

d) creditor ipotecar - titularul creanțelor ipotecare;

e) imobil - construcția și/sau terenul pe care se află sau urmează să se ridice o construcție, care fac obiectul unei investiții imobiliare;

f) instituții autorizate - băncile universale și băncile de credit ipotecar, Agenția Națională pentru Locuințe, societățile de credit ipotecar și orice alte entități reglementate prin legi speciale să acorde credite ipotecare pentru investiții imobiliare;

g) investiții imobiliare - investițiile având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil prin acte juridice cu titlu oneros, amenajarea unui imobil, viabilizarea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea acestuia, dar fără a se limita la acestea;

#M4

h) costul total al creditului pentru împrumutat - toate costurile, inclusiv dobânda, comisioanele, taxele și orice alt tip de costuri pe care trebuie să le suporte împrumutatul în legătură cu contractul de credit și care sunt cunoscute de către creditor, cu excepția taxelor notariale; costurile pentru serviciile accesorii aferente contractului de credit, în special primele de asigurare, sunt incluse, de asemenea, în cazul în care obținerea creditului sau obținerea acestuia potrivit clauzelor și condițiilor prezentate este condiționată de încheierea unui contract de servicii;

i) valoarea totală plătită de împrumutat - suma dintre valoarea totală a creditului și costul total al creditului pentru împrumutat;

#M3

j) valoarea totală a creditului - plafonul sau sumele totale puse la dispoziție în baza unui contract de credit.

#M2

CAP. 1[^]1

Garantarea creditului ipotecar pentru investiții imobiliare

#M6

ART. 3

(1) Ipoteca imobiliară constituită pentru garantarea creditului ipotecar pentru investiții imobiliare durează până la rambursarea integrală a tuturor sumelor datorate în temeiul respectivului contract de credit ipotecar.

#M2

(2) În cazul în care părțile convin astfel, prin act în formă autentică ipoteca va putea fi transferată asupra unui alt imobil. Ipoteca asupra imobilului inițial încetează de drept la data înscrierii noii ipoteci.

(3) În cazul prevăzut la alin. (2), rangul ipoteci transferate asupra noului imobil va fi determinat de data înscrierii noii ipoteci în cartea funciară.

(4) Dispozițiile prezentei legi rămân aplicabile ipoteci transferate în condițiile alin. (2), precum și creditului garantat cu această ipotecă.

#M6

ART. 3[^]1

(1) Prevederile [art. 2.380](#) din Codul civil nu se aplică ipotecilor imobiliare constituite pentru garantarea creditelor ipotecare pentru investiții imobiliare acordate în condițiile prezentei legi.

#M2

(2) Ipoteca constituită în condițiile prezentei legi asupra unui bun viitor se intabulează în cartea funciară dacă, în prealabil, a fost notată autorizația de construcție.

(3) Rangul unei ipoteci asupra unei construcții viitoare va fi determinat de momentul înscrierii sale în cartea funciară.

(4) Dacă ipoteca se constituie doar asupra construcției, iar nu și asupra terenului aferent acesteia, în condițiile existenței unui drept de suprafață legal constituit, obiectul ipoteci îl constituie respectivul drept de suprafață, respectiv dreptul de proprietate asupra construcției, precum și dreptul de folosință asupra terenului pe care se află construcția.

(5) Obiectul ipoteci cuprinde și servituțile existente asupra imobilului ipotecat.

#M6

ART. 4 *** Abrogat

#M2

ART. 5

(1) Până la rambursarea integrală a creditului ipotecar pentru investiții imobiliare, imobilul ipotecat va putea fi înstrăinat numai cu acordul prealabil, în scris, al creditorului ipotecar. Acest acord va fi necesar în legătură cu fiecare înstrăinare determinată.

(2) Actele încheiate cu nerespectarea dispozițiilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.

(3) La înscrierea ipoteci aferente unui credit ipotecar pentru investiții imobiliare, Biroul de carte funciară are obligația de a nota din oficiu interdicția de înstrăinare prevăzută la alin. (1).

#M2

CAP. 2 *** Abrogat

#M2

ART. 6 *** Abrogat

ART. 7 *** Abrogat

#M2

CAP. 3

Contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare și contractul de asigurare

#M2

SECȚIUNEA 1

Contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare - clauze obligatorii pentru protecția împrumutaților

#M4

ART. 8

La solicitarea unei oferte de credit, instituția autorizată are obligația de a oferi gratuit împrumutatului, pe hârtie sau pe alt suport durabil, un grafic de rambursare și un exemplar al proiectului contractului de credit.

#M4

ART. 9

(1) Contractul de credit ipotecar va cuprinde obligatoriu și următoarele informații referitoare la costurile suportate de împrumutat:

#M3

a) valoarea totală a creditului;

#M4

b) rata dobânzii aferente creditului, fixă și/sau variabilă, împreună cu informații privind orice costuri incluse în costul total al creditului pentru împrumutat;

#M3

c) costul total al creditului;

d) durata contractului de credit;

#M4

e) valoarea totală plătită de împrumutat;

f) costurile aferente contractului de asigurare, în cazurile în care, pentru acordarea creditului, împrumutatul este obligat să încheie un contract de asigurare.

#M3

(2) Contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare nu va putea fi modificat decât în scris de către părți, prin încheierea de acte adiționale.

#M2

ART. 10

(1) Suma creditului acordat poate fi exprimată în contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare în lei sau în valută convertibilă și va fi pusă la dispoziție împrumutatului eșalonat ori integral.

(2) În cazul în care lucrările pentru care s-a acordat creditul ipotecar pentru investiții imobiliare vor fi efectuate în regie proprie de către împrumutați, sumele de bani se vor disponibiliza acestora conform unui plan de finanțare stabilit prin contract.

#M2

ART. 11

Este interzisă acordarea de credite ipotecare pentru investiții imobiliare condiționată de acceptarea de către client a altor servicii care nu au legătură cu operațiunea de creditare respectivă sau de vânzarea ori cumpărarea de valori mobiliare emise de instituția autorizată care acordă creditul.

#M2

ART. 12

Clauzele de exigibilitate înainte de termen, precum și cazurile în care urmează să fie aplicabile aceste clauze trebuie prevăzute în contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare într-un articol distinct.

#M2

ART. 13

(1) Împrumutații au dreptul de a rambursa anticipat creditul primit, în condițiile stabilite de părți prin contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare.

(2) În caz de faliment, lichidare voluntară a creditorului ipotecar sau în alte cazuri de lichidare prevăzute de lege, împrumutații au dreptul de a rambursa anticipat creditul ipotecar primit pentru investiții imobiliare.

#M2

ART. 14

În cazul în care prin contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare s-a stabilit ca rata dobânzii să fie variabilă se vor aplica următoarele reguli:

#M3

a) variația ratei dobânzii trebuie să fie independentă de voința creditorului ipotecar, raportată la fluctuațiile unor indici de referință verificabili, menționați în contract, sau la modificările legislative care impun acest lucru;

#M2

b) contractul poate să prevadă că rata dobânzii nu variază decât atunci când modificarea în sens crescător sau descrescător înregistrează, față de rata inițială a dobânzii, o diferență minimală determinată.

#M3

c) *** Abrogată

#M3

ART. 15

În sarcina împrumutatului vor fi puse numai cheltuielile aferente întocmirii documentației de credit și constituirii ipotecii și garanțiilor aferente. Creditorul ipotecar are obligația de a insera în conținutul contractului de credit clauze prin care să aducă la cunoștința împrumutatului toate garanțiile pe care înțelege să le încheie în numele și pe seama împrumutatului, precum și condițiile de angajare a acestora.

#M2

SECȚIUNEA a 2-a

Contractele de asigurare obligatorii

#M2

ART. 16

(1) În cazul ipotecării unei construcții, împrumutatul va încheia un contract de asigurare acoperind toate riscurile aferente acesteia. Contractul de asigurare va fi încheiat și reînnoit astfel încât să acopere întreaga durată de valabilitate a creditului.

(2) Drepturile asiguratului derivând din contractul de asigurare prevăzut la alin. (1) vor fi cesionate în favoarea creditorului ipotecar pe toată perioada de valabilitate a contractului de credit ipotecar pentru investiții imobiliare.

(3) Opozabilitatea cesiunii față de terți, cu excepția asiguratorului, se face prin înscrierea acesteia la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare, pe cheltuiala asiguratului.

(4) Opozabilitatea cesiunii față de asigurator se realizează prin notificarea acestuia prin scrisoare cu confirmare de primire sau prin intermediul executorilor bancari ori judecătorești.

(5) Despăgubirile încasate de creditorul ipotecar vor duce la stingerea creanței în următoarea ordine: dobânzile scadente și neachitate aferente capitalului împrumutat, suma ratelor de credit rămase de achitat, alte sume datorate de împrumutat creditorului ipotecar la data primirii despăgubirii, în baza contractului de credit.

(6) Primele de asigurare vor fi achitate de împrumutat, urmând ca acesta să prezinte creditorului ipotecar dovada plății acestora, la datele convenite în contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare.

#M2

ART. 17

În cazul în care prin creditul ipotecar pentru investiții imobiliare se finanțează construcția, reabilitarea, consolidarea, extinderea unor imobile, creditorul ipotecar poate solicita împrumutatului să încheie un contract de asigurare pentru riscul nefinalizării investițiilor imobiliare pentru care s-a acordat creditul. Drepturile asiguratului derivând din contractul de asigurare prevăzut mai sus vor fi cesionate în favoarea creditorului ipotecar.

#M2

ART. 18

Contractele de asigurare prevăzute la [art. 16](#) și [17](#) se vor încheia cu o societate de asigurări, iar împrumutătorul nu va avea dreptul să impună împrumutatului un anumit asigurator.

#M2

CAP. 4

#M2

ART. 19

(1) În cazul întârzierii la plată, creditorul ipotecar va trimite împrumutatului, la ultima adresă comunicată de acesta, o notificare prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin executor judecătoresc ori bancar, prevenindu-l asupra consecințelor încălcării contractului de credit ipotecar pentru investiții imobiliare.

(2) În cazul notificării prin scrisoare recomandată, aceasta se consideră primită la data poștei menționată pe confirmarea de primire.

#M2

ART. 20

În cazul în care, în termen de 30 de zile de la data primirii notificării prevăzute la [art. 19](#), împrumutatul nu execută obligațiile asupra cărora a fost notificat, contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare se consideră reziliat de plin drept și întreaga sumă a creditului, cu dobânzile aferente la data operării rezilierii, devine exigibilă.

#M2

ART. 21

Contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare, precum și garanțiile reale și personale subsecvente constituie titluri executorii, urmând să fie investite cu formulă executorie de către instanța locului unde este situat imobilul.

#M2

ART. 22

(1) Executarea silită a obligațiilor de plată ale împrumutaților se va face fără condiționarea de atribuire a unui alt spațiu de locuit.

(2) În situații excepționale motivate ca atare, instanța de la locul executării va putea acorda un termen de maximum 90 de zile în care debitorul își va putea căuta o altă locuință. Această prevedere se aplică numai împrumutaților persoane fizice.

#M2

ART. 23

Executarea creanțelor ipotecare se va face de către executorii proprii ai instituțiilor autorizate sau de către executorii judecătorești, după caz, în condițiile legii.

#M2

ART. 23^{^1}

[Art. 19](#) și [20](#) nu se aplică în cazul în care creanța ipotecară devine exigibilă potrivit [art. 12](#) în cazuri de exigibilitate înainte de termen, provocate de alte cauze decât întârzierea la plată.

#M2

CAP. 5

Cesiunea creanțelor ipotecare

#M2

ART. 24

(1) Creanțele ipotecare, care fac parte din portofoliul unei instituții autorizate prin lege, pot fi cesionate unei alte instituții de același tip ori altor entități autorizate și reglementate în acest sens prin legi speciale.

(2) Cesionarul dobândește, pe lângă dreptul de ipotecă aferent creditului ipotecar pentru investiții imobiliare, drepturile decurgând din contractul de asigurare pentru bunul care face obiectul acestei ipoteci, precum și celelalte garanții care însoțesc creanța ipotecară transmisă.

#M2

ART. 25

(1) Cesiunea unei creanțe ipotecare, precum și a unui portofoliu de creanțe ipotecare devine opozabilă față de terții care nu au cunoscut-o pe altă cale, cu excepția debitorului cedat, prin înscrierea cesiunii la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare.

(2) În cazul cesiunii unui portofoliu de creanțe ipotecare, opozabilitatea se poate realiza și prin înscrierea la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare a unui aviz global de cesiune, prin care să se descrie creanțele care intră în componența portofoliului cedat. Descrierea creanțelor poate fi realizată, după caz, prin utilizarea unei formule generice pentru întregul portofoliu sau pentru o parte a acestuia, respectiv prin descrierea fiecărei creanțe în parte.

(3) În cazul cesiunii unei creanțe ipotecare sau a unui portofoliu de creanțe ipotecare, opozabilitatea față de terți a fiecărei transmiteri a dreptului de ipotecă aferent unei creanțe cesionate se realizează prin înscrierea acestei transmiteri la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare, precum și prin notarea ei în cartea funciară a imobilului respectiv.

#M2

ART. 26

(1) Cesiunea unei creanțe ipotecare, individuală sau în cadrul unui portofoliu de creanțe ipotecare, devine opozabilă debitorului cedat prin notificarea adresată acestuia de către una dintre părțile contractului de cesiune.

(2) Dacă cedentul și cesionarul nu au convenit altfel, cesiunea se notifică de către cedent debitorului cedat, în termen de 10 zile de la încheierea contractului de cesiune, prin scrisoare recomandată.

(3) Notificarea va menționa instituția financiară care va încasa de la debitor sumele pentru rambursarea creditului după cesiune.

#M2

ART. 27

În cazul în care cedentul și cesionarul nu convin altfel, rambursarea creditelor ipotecare pentru investiții imobiliare va fi efectuată către cedent, care acționează ca mandatar al cesionarului. Cedentul va transmite cesionarului sumele astfel obținute, iar cheltuielile generate de încasarea și transmiterea sumelor vor fi suportate de cesionar în limita sumelor stabilite prin contractul de cesiune a creanțelor ipotecare.

#M2

ART. 28

În cazul în care cedentul va continua să primească sumele rambursate și dacă părțile nu au convenit altfel, executarea ipotecilor și a celorlalte garanții va fi făcută de către acesta în numele și pe seama cesionarului, pe cheltuiala acestuia din urmă.

#M2

ART. 28¹

În cazurile prevăzute la [art. 27](#) și [28](#), cedentul nu poate renunța la mandat.

#M2

CAP. 6 *** Abrogat

#M2

ART. 29 *** Abrogat

ART. 30 *** Abrogat

ART. 31 *** Abrogat

ART. 32 *** Abrogat

#M2

CAP. 7

Dispoziții finale

#M2

ART. 33

Instituțiile autorizate sunt supuse supravegherii prudențiale și controlului instituțiilor abilitate prin lege.

#M4

ART. 33^{^1}

(1) Nerespectarea dispozițiilor [art. 11](#), [12](#), [art. 13](#) alin. (2), [art. 18](#) și [19](#) constituie contravenție și se sancționează cu amendă 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, în cazul în care contractul este încheiat cu un consumator, așa cum este acesta definit în [Ordonanța Guvernului nr. 21/1992](#) privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) În cazul în care contractul de credit este încheiat cu o persoană juridică, persoanele interesate se pot adresa instanței de judecată.

#M6

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 instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin [Legea nr. 227/2007](#), cu modificările și completările ulterioare, 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, cu modificările ulterioare, ale [Legii nr. 363/2007](#) privind combaterea practicilor incorecte ale comercianților în relația cu consumatorii și armonizarea reglementărilor cu legislația europeană privind protecția consumatorilor, cu modificările ulterioare, ale [Codului penal](#), precum și ale [Codului civil](#), în măsura în care prezenta lege nu conține dispoziții contrare.

#CIN

NOTĂ:

Reproducem mai jos prevederile mențiunii privind transpunerea normelor comunitare din [Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 50/2010](#) ([#M4](#)).

#M4

"Prezenta ordonanță de urgență transpune prevederile [Directivei 2008/48/CE](#) a Parlamentului European și a Consiliului din 23 aprilie 2008 privind contractele de credit pentru consumatori și de abrogare a Directivei 87/102/CEE a Consiliului, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene seria L nr. 133 din 22 mai 2008, cu excepția [art. 19](#), [20](#), [35](#) - 44, [art. 71](#) alin. (3) - (5), [art. 79](#), [86](#) - 89 și [95](#)."

#B
