

Question ID	2020_5480
Status	Final Q&A
Legal act	Directive 2014/17/EU (MCD)
Topic	Other topics
Article	3
Paragraph	2
Subparagraph	f
COM Delegated or Implementing Acts/RTS/ITS/GLs/Recommendations	Not applicable
Article/Paragraph	Not applicable
Date of submission	07/09/2020
Published as Final Q&A	03/12/2021
Disclose name of institution / entity	No
Type of submitter	Competent authority
Subject matter	Exclusion from scope - article 3.2 f
Question	<p>1° Can a credit agreement, which relates to the deferred payment of the agreements mentioned in Article 3(1)(b) be excluded from the scope of the Directive - given that it is not secured by a mortgage? Are there any other reasons that justify this exclusion and therefore this difference in treatment?</p> <p>2° When a mortgage credit agreement secured by a mortgage which relates to a deferred payment, free of charge, is granted, all the pre-contractual obligations mentioned by the Directive, as well as the obligation to carry out a creditworthiness assessment and to provide advice on the annual percentage rate of charge (APRC) must be fulfilled. When an assignee grants a deferred payment, which relates to a mortgage credit agreement secured by a mortgage after the security has been enforced, can you consider that they are granting a deferred payment, which is a consumer credit (excluded from the scope of Directive 2008/48 by Article 2(2)(j)).</p> <p>3° Should any granted deferred payment which relates to a mortgage credit agreement secured by a mortgage be subject to the provisions of the Directive? Is this correct in all cases in which this deferred payment is granted, whether by an assignee of a debt or by a third party such as a</p>

bailiff? Should the bailiff or assignee granting such a deferred payment then comply with all the pre-contractual obligations, the obligations to provide guidance, assess creditworthiness and the ability to repay and apply an APRC?

FR

1° Pouvons-nous considérer que, l'exclusion du champ d'application de la directive d'un contrat de crédit lié au délai de paiement des contrats visés à l'article 3.1.b), est justifiée en raison de l'absence de la garantie hypothécaire qui l'accompagne ?

Est-ce cette seule spécificité qui justifie l'exclusion de ce type contrat de crédit hypothécaire, qui est également un contrat réglementé au même titre qu'un contrat de crédit hypothécaire avec une garantie hypothécaire ?

2° Lorsque le contrat de crédit hypothécaire garanti par une sûreté hypothécaire lié à un délai de paiement, sans frais, est accordé, il doit alors y avoir respect de toutes les obligations précontractuelles visées par la directive ainsi que l'obligation de l'évaluation de la solvabilité, TAEG obligation de conseil ...

3° Devons-nous considérer que tout délai de paiement lié à un contrat de crédit hypothécaire garanti par une sûreté hypothécaire qui est accordé est soumis aux dispositions de la directive ? Et ce dans tous les cas où ce délai de paiement est accordé, que ce soit par un cessionnaire de la créance ou par un tiers comme un huissier de justice ?

L'huissier de justice ou le cessionnaire qui accorde un tel délai de paiement devrait alors respecter toutes les obligations précontractuelles, les obligations de conseil, l'analyse de la solvabilité et de la capacité de remboursement et appliquer un TAEG ?

Background on the question

Article 2(2)(j) of Directive 2008/48/EC of the European Parliament and of the Council of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC provides that the Directive shall not apply to 'credit agreements which relate to the deferred payment, free of charge, of an existing debt'. Pursuant to Article 3.1, Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property and amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No 1093/2010 shall apply to: (a) credit agreements which are secured either by a mortgage or by another comparable security commonly used in a Member State on residential immovable property or secured by a right related to residential immovable property; and (b) credit agreements the purpose of which is to acquire or retain property rights in land or in an existing or projected building. Article 3(2)(f) of the Directive provides that the Directive shall not apply to 'credit agreements which relate to the deferred payment, free of charge, of an existing debt and which do not fall within the scope of

point (a) of paragraph 1', that is 'credit agreements which are secured either by a mortgage or by another comparable security commonly used in a Member State on residential immovable property or secured by a right related to residential immovable property'. Directive 2014/17 shall not apply to credit agreements, which relate to a deferred payment where the mortgage credit agreement is not secured by a mortgage or by a right related to residential immovable property. Therefore, if a deferred payment is granted under a mortgage credit agreement secured by a mortgage, it is a credit agreement subject to the provisions of the Directive. Pursuant to Directive 2014/17, a deferred payment which relates to a mortgage credit agreement (as referred to in Article 3(b)) not secured by a mortgage or by a right related to immovable property, free of charge, of an existing debt does not fall within its scope. Q1° Can we assume that excluding a credit agreement, which relates to the deferred payment of the agreements mentioned in Article 3(1)(b) from the scope of the Directive is justified given that it is not secured by a mortgage? Is it this specific point alone that justifies the exclusion of this type of mortgage credit agreement, which is also an agreement regulated in the same way as a mortgage credit agreement secured by a mortgage? Are there any other reasons that justify this exclusion and therefore this difference in treatment? Q2° When a mortgage credit agreement secured by a mortgage which relates to a deferred payment, free of charge, is granted, all the pre-contractual obligations mentioned by the Directive, as well as the obligation to carry out a creditworthiness assessment and to provide advice on the annual percentage rate of charge (APRC) must be fulfilled. In Belgium, there are amicable debt recovery offices (which do not take action based on an enforceable order such as a judgement, a notice of assessment, a notarial instrument, etc.), which are assigned the debts arising from a mortgage credit agreement and grant deferred payments to consumers. As part of their operations, they are assigned debts arising from a mortgage agreement. Some of these recovery offices are assigned mortgage credit agreements after the debt is due in full immediately. In many cases, they then grant deferred payments to the consumer. If this recovery office grants a deferred payment for a credit agreement secured by a mortgage, it is then subject to all the aforementioned obligations as the deferred payment (which is a credit agreement) does not fall outside the scope of the Directive. In Belgium, it must also obtain an approval on the basis of Article VII.159, § 3 of the Code of Economic Law: '§ 3. In the event of the assignment of debts arising from a mortgage credit the purpose of which is immovable property subject to this book, the assignee is also subject to the provisions of this chapter and of Articles VII.123 to VII.125 and VII.147/21. When the assignee is a mobilisation body within the meaning of Article 2 of the Law of 3 August 2012 on various measures to facilitate the mobilisation of claims in the financial sector, it is not subject to Article VII. 162. The King may provide for further derogations from the first subparagraph for these bodies or for other public or financial legal persons within the meaning of Article 3 of the Law of

15 December 2004 on financial collateral and various tax provisions in relation to in rem collateral arrangements and loans for financial instruments taking into account, in particular, the type of assignment carried out, the status or organisational characteristics of the assignee. ' In fact, Belgian law requires the assignee to obtain authorisation in the event of the assignment of debts arising from a mortgage agreement the purpose of which is immovable property (secured by a mortgage or the purpose of which is to acquire or retain rights in immovable property). We consider that when an assignee grants a deferred payment before the mortgage is enforced, they are granting a deferred payment which is a mortgage credit agreement and is subject to the provisions of the Directive, pursuant to Article 3(2)(f) of the Directive. There is indeed a security which makes the credit agreement a mortgage credit. However, when the same assignee grants a deferred payment which relates to a mortgage credit agreement secured by a mortgage after the security has been enforced, we consider that they are granting a deferred payment which is a consumer credit (excluded from the scope of Directive 2008/48 by Article 2(2)(j)). In such a case, there is no longer any security and the purpose of the (deferred payment) credit is no longer to acquire or retain rights in immovable property. Do you agree with our reasoning? Q3°Should we assume that any granted deferred payment which relates to a mortgage credit agreement secured by a mortgage is subject to the provisions of the Directive? Is this correct in all cases in which this deferred payment is granted, whether by an assignee of a debt or by a third party such as a bailiff? Should the bailiff or assignee granting such a deferred payment then comply with all the pre-contractual obligations, the obligations to provide guidance, assess creditworthiness and the ability to repay and apply an APRC? **** FR: L'article 2, 2, j) de la directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédit aux consommateurs et abrogeant la directive 87/102/CEE du Conseil prévoit que la directive ne s'applique pas « aux contrats de crédit liés au délai de paiement consenti, sans frais, pour le règlement d'une dette existante ». En vertu de l'article 3.1, la directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2010 s'applique : a) aux contrats de crédit garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable communément utilisée dans un État membre sur les biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel; et b) aux contrats de crédit destinés à permettre l'acquisition ou le maintien de droits de propriété sur un terrain ou un immeuble existant ou à construire. L'article 3.2, f) de la directive prévoit que la directive ne s'applique pas aux « aux contrats de crédit liés au délai de paiement consenti, sans frais, pour le règlement d'une dette existante, et qui ne relèvent pas du champ d'application du paragraphe 1, point a) ». Soit les « contrats de crédit garantis par une hypothèque, par une autre sûreté

comparable communément utilisée dans un État membre sur les biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel ». La directive 2014/17 ne s'applique pas aux contrats de crédit liés à un délai de paiement consenti lorsque le contrat de crédit hypothécaire n'est pas assorti d'une sûreté hypothécaire ou par un droit lié à un immeuble résidentiel. Donc si un délai de paiement est consenti dans le cadre d'un contrat de crédit hypothécaire garanti par une sûreté hypothécaire, il est alors un contrat de crédit soumis aux dispositions de la directive. En vertu de la directive 2014/17, un délai de paiement lié à un contrat de crédit hypothécaire (tel que visé à l'article 3, b) non garanti par une sûreté hypothécaire ou par un droit lié à un immeuble accordé sans frais pour le règlement d'une dette existante est exclu de son champ d'application. Q1:° Pouvons-nous considérer que, l'exclusion du champ d'application de la directive d'un contrat de crédit lié au délai de paiement des contrats visés à l'article 3.1.b), est justifiée en raison de l'absence de la garantie hypothécaire qui l'accompagne ? Est-ce cette seule spécificité qui justifie l'exclusion de ce type contrat de crédit hypothécaire, qui est également un contrat réglementé au même titre qu'un contrat de crédit hypothécaire avec une garantie hypothécaire ? Existe-t-il d'autres raisons qui justifient cette exclusion et donc cette différence de traitement ? Q2: En Belgique, nous avons des bureaux de recouvrement amiable de créances (qui n'agissent pas sur base d'un titre exécutoire comme un jugement, un avertissement-extrait de rôle, un acte notarié,...) cessionnaire de créances résultant d'un contrat de crédit hypothécaire, qui accorde des délais de paiement aux consommateurs. Dans le cadre de leurs activités, ils se voient céder des créances résultant d'un crédit hypothécaire. Certains de ces bureaux de recouvrement sont cessionnaires de contrats de crédit hypothécaire après que la dette soit immédiatement et intégralement exigible. Dans de nombreux cas, ils accordent alors des délais de paiement au consommateur. Si ce bureau de recouvrement accorde un délai de paiement pour un contrat de crédit assorti d'une garantie hypothécaire, il est alors soumis à toutes les obligations précitées puisque le délai de paiement (qui est un contrat de crédit) n'est pas exclu du champ d'application de la directive. En Belgique, il devra en outre obtenir un agrément sur base de notre article VII.159, § 3 du Code de droit économique : « § 3. En cas de cession de créances résultant d'un crédit hypothécaire avec une destination immobilière soumis au présent livre, le cessionnaire est également soumis aux dispositions du présent chapitre et des articles VII.123 à VII.125 et VII.147/21. Lorsque le cessionnaire est un organisme de mobilisation au sens de l'article 2 de la loi du 3 août 2012 relative à des mesures diverses pour faciliter la mobilisation de créances dans le secteur financier, il n'est pas soumis à l'article VII. 162. Le Roi peut prévoir des dérogations supplémentaires à l'alinéa 1er pour ces mêmes organismes ou pour d'autres personnes morales publiques ou financières au sens de l'article 3 de la loi du 15 décembre 2004 relative aux sûretés financières et portant des dispositions fiscales diverses en matière de conventions constitutives de

sûreté réelle et de prêts portant sur des instruments financiers compte tenu notamment du type de cession réalisée, du statut ou des caractéristiques organisatrices du cessionnaire. ». La législation belge impose, en effet, une obligation d'agrément du cessionnaire en cas de cession de créances résultant d'un crédit hypothécaire avec une destination immobilière (garanti par une sûreté hypothécaire ou qui a pour but l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers). Nous considérons que lorsqu'un cessionnaire accorde un délai de paiement avant que la garantie hypothécaire soit réalisée, il accorde un délai de paiement qui est un contrat de crédit hypothécaire et qui est soumis aux dispositions de la directive, en raison de l'article 3.2, f de la directive. En effet, il y a une garantie qui qualifie ainsi le contrat de crédit hypothécaire. Par contre, lorsque ce même cessionnaire accord un délai de paiement lié à un contrat de crédit hypothécaire assorti d'une garantie hypothécaire après la réalisation de la garantie, nous considérons qu'il accorde un délai de paiement qui est alors un crédit à la consommation (exclu du champ d'application de la directive 2008/48 par l'article 2, 2, j)). En effet, il n'y a plus de garantie et la destination du crédit (du délai de paiement) n'est plus d'acquérir ou de conserver des droits réels immobiliers. Partagez-vous notre raisonnement ?

Q3° Devons-nous considérer que tout délai de paiement lié à un contrat de crédit hypothécaire garanti par une sûreté hypothécaire qui est accordé est soumis aux dispositions de la directive ? Et ce dans tous les cas où ce délai de paiement est accordé, que ce soit par un cessionnaire de la créance ou par un tiers comme un huissier de justice ? L'huissier de justice ou le cessionnaire qui accorde un tel délai de paiement devrait alors respecter toutes les obligations précontractuelles, les obligations de conseil, l'analyse de la solvabilité et de la capacité de remboursement et appliquer un TAEG ?

Final answer

1 - The exclusion of credit agreements related to deferred payments from the scope of Directive 2014/17/EU (Mortgage Credit Directive - MCD) only applies where all the elements mentioned in Article 3(2), point (f), MCD are met. This means that, in order to be excluded, credit agreements related to a deferred payment must be free of charge, of an existing debt. They must also not fall within the scope of Article 3(1) point (a) of the MCD.

Although the Court of Justice of the European Union (CJEU) has not yet ruled on this provision, it held in its Decision of 8 December 2016 in Case C 127/15, *INKO, Inkasso GmbH*, that “[t]he particularly broad definitions of the concepts ‘credit agreement’, within the meaning of Article 3(c) of Directive 2008/48, and ‘total cost of the credit to the consumer’, within the meaning of Article 3(g) of that directive, meet the objective pursued by that directive, as noted in paragraph 27 of the present judgment, in so far as they provide for extended consumer protection. Therefore, any limitation of the scope of that directive, pursuant to Article 2(2) thereof, must be interpreted in the light of that objective.” (see paragraphs 35 and 36).

Given the similarities between the MCD and Directive 2008/48/EC (Consumer Credit Directive) with regard to their general objectives (ensuring that consumers enjoy a high and equivalent level of protection of their interests and facilitate the emergence of a well-functioning internal market in consumer credit), the specific exclusion at stake in the ruling (exclusion of credit agreement related to a deferred payment of an existing debt) and the above mentioned definitions, any limitation of the scope of the MCD, pursuant to Article 3(2)(f) must also be interpreted in the light of those objectives.

Therefore, the exclusion of certain credit agreements under Article 3(2)(f) MCD should respect the MCD's objectives of ensuring that consumers enjoy a high and equivalent level of protection and of facilitating the emergence of a well-functioning internal market in mortgage credit. This exclusion concerns credit agreements relating to deferred payments of existing debts where consumers are not at risk of paying any charges or of being subject to foreclosure proceedings on a residential immovable property, which may be their primary residency.

2 - A credit agreement related to a deferred payment of an existing debt that is secured either by a mortgage or by another comparable security or is secured by a right related to residential immovable property falls within the scope of the MCD. MCD does not provide for any exception with regard to the possibility of excluding such credit agreement from its scope not even when the security on the existing debt it relates to has been enforced. Under Article 28(5) of the MCD, in order to protect consumers, Member States are required to ensure the availability of measures to facilitate repayment, where after foreclosure proceedings outstanding debt remains. Such measures can include a credit agreement relating to a deferred payment.

It follows that a credit agreement related to a deferred payment of an existing debt that is secured either by a mortgage or by another comparable security or is secured by a right related to residential immovable property where the security on the existing debt has been enforced falls within the scope of the MCD and not of Article 2(2)(j) of Directive 2008/48/EC.

3 - An assignee replaces the original creditor with regard to the existing debt. Therefore, the reasoning submitted under the response to question 2 above also applies to this situation.

To the extent that a credit agreement related to the deferred payment of an existing debt concluded by a bailiff is the outcome of a settlement reached in court or before another statutory authority, such agreement is excluded from the scope of the MCD pursuant to article 3(2)(e).

Disclaimer:

The answers clarify provisions already contained in the applicable legislation. They do not extend in any way the rights and obligations deriving from such legislation nor do they introduce any additional requirements for the concerned operators and competent authorities. The answers are merely intended to assist natural or legal persons, including competent authorities and Union institutions and bodies in clarifying the application or implementation of the relevant legal provisions. Only the Court of Justice of the European Union is competent to authoritatively interpret Union law. The views expressed in the internal Commission Decision cannot prejudice the position that the European Commission might take before the Union and national courts.

FR

1 - L'exclusion des contrats de crédit liés à un délai de paiement du champ d'application de la directive 2014/17/UE (directive sur le crédit hypothécaire) ne s'applique que lorsque tous les éléments mentionnés à l'article 3, paragraphe 2, point f), de ladite directive sont réunis. Cela signifie que, pour être exclus, les contrats de crédit doivent être liés à un délai de paiement consenti, sans frais, pour le règlement d'une dette existante. En outre, ces contrats ne doivent pas relever du champ d'application de l'article 3, paragraphe 1, point a), de la directive sur le crédit hypothécaire.

Bien que la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) ne se soit pas encore prononcée sur cette disposition, elle a jugé, dans sa décision du 8 décembre 2016 dans l'affaire C-127/15, INKO, Inkasso GmbH, que «*[l]es définitions particulièrement larges de la notion de «contrat de crédit», au sens de l'article 3, sous c), de la directive 2008/48, ainsi que de la notion de «coût total du crédit pour le consommateur», au sens de l'article 3, sous g), de cette directive, répondent à l'objectif poursuivi par ladite directive, rappelé au point 27 du présent arrêt, en ce qu'elles permettent d'assurer une protection étendue des consommateurs. Aussi toute limitation du champ d'application de la même directive, en vertu de l'article 2, paragraphe 2, de celle-ci, doit-elle être interprétée au regard de cet objectif*». (voir les points 35 et 36).

Compte tenu des similitudes entre la directive sur le crédit hypothécaire et la directive 2008/48/CE (directive sur le crédit aux consommateurs) en ce qui concerne leurs objectifs généraux (garantir aux consommateurs un niveau élevé et équivalent de protection de leurs intérêts et faciliter l'avènement d'un marché intérieur du crédit aux consommateurs performant), de l'exclusion spécifique en cause dans l'arrêt (exclusion d'un contrat de crédit lié au délai de paiement consenti pour le règlement d'une dette existante) et des définitions susmentionnées, toute limitation du champ d'application de la directive sur le crédit hypothécaire en vertu de l'article 3, paragraphe 2, point f) doit également être interprétée au regard de ces objectifs.

Par conséquent, l'exclusion de certains contrats de crédit en vertu de l'article 3, paragraphe 2, point f), de la directive sur le crédit hypothécaire doit respecter les objectifs de cette directive, à savoir garantir aux consommateurs un niveau de protection élevé et équivalent et faciliter l'avènement d'un marché intérieur du crédit hypothécaire performant. Cette exclusion concerne les contrats de crédit liés au délai de paiement consenti pour le règlement d'une dette existante dans le cadre desquelles les consommateurs ne risquent pas de payer de frais ou de faire l'objet d'une procédure de saisie portant sur un bien immobilier à usage résidentiel qui peut être leur résidence principale.

2 - Un contrat de crédit lié au délai de paiement consenti pour le règlement d'une dette existante qui est garanti par une hypothèque ou par une autre sûreté comparable ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel relève du champ d'application de la directive. La directive sur le crédit hypothécaire ne prévoit aucune exception en ce qui concerne la possibilité d'exclure ce type de contrat de crédit de son champ d'application, même lorsque la sûreté sur la dette existante à laquelle ledit contrat se rapporte a été exécutée. En vertu de l'article 28, paragraphe 5, de la directive sur le crédit hypothécaire, afin de protéger les consommateurs, les États membres sont tenus de veiller à ce que des mesures visant à faciliter le remboursement soient prévues lorsqu'une somme reste due après la procédure de saisie. Ces mesures peuvent inclure un contrat de crédit lié à un délai de paiement.

Il s'ensuit qu'un contrat de crédit lié au délai de paiement consenti pour le règlement d'une dette existante qui est garanti soit par une hypothèque, soit par une autre sûreté comparable, soit par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel, relève du champ d'application de la directive sur le crédit

hypothécaire et non de celui de l'article 2, paragraphe 2, point j), de la directive 2008/48/CE, lorsque la sûreté sur la dette existante a été exécutée.

3 - Un cessionnaire remplace le créancier initial en ce qui concerne la créance existante. Par conséquent, le raisonnement présenté dans le cadre de la réponse à la question 2 ci-dessus s'applique également à cette situation.

Dans la mesure où un contrat de crédit lié au délai de paiement consenti pour le règlement d'une dette existante conclu par un huissier de justice est le fruit d'un accord intervenu devant une juridiction ou toute autre autorité instituée par la loi, il est exclu du champ d'application de la directive sur le crédit hypothécaire en vertu de l'article 3, paragraphe 2, point e) de cette même directive.

Clause de non-responsabilité:

Les réponses clarifient des dispositions déjà contenues dans la législation applicable. Elles n'étendent en aucune manière les droits et obligations découlant de cette législation et n'instaurent pas d'exigences supplémentaires pour les opérateurs et les autorités compétentes concernés. Les réponses visent simplement à aider les personnes physiques ou morales, y compris les autorités compétentes et les institutions et organes de l'Union, à mieux comprendre l'application ou la mise en œuvre des dispositions juridiques pertinentes. La Cour de justice de l'Union européenne est seule compétente pour donner une interprétation du droit de l'Union faisant autorité. Les points de vue exprimés dans la décision interne de la Commission ne peuvent préjuger de la position que la Commission pourrait adopter devant les juridictions nationales et de l'Union.

Link

https://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/qna/view/publicId/2020_5480

European Banking Authority, 19/05/2022

www.eba.europa.eu