

29 noiembrie 2016

# Buletin Legislativ



## Drept bancar

### Sumar:

1. Ordonanța de urgență nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori („OUG 52/2016”)

## OUG 52/2016

---

OUG 52/2016 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 727 din data de 20 septembrie 2016 și a intrat în vigoare la data de 30 septembrie 2016. Proiectul de lege pentru aprobarea OUG 52/2016 nu prevede nicio modificare a textului ordonanței și a fost adoptat de Senat la data de 1 noiembrie 2016. În prezent, acest proiect de lege este în proces legislativ și a fost transmis, pentru dezbateri, către Camera Deputaților care este camera decizională.

Acest act normativ urmărește transpunerea în legislația națională a Directivei 2014/17/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 februarie 2014 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale și de modificare a Directivelor 2008/48/CE și 2013/36/UE și a Regulamentului (UE) nr. 1.093/2010, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 60 din 28 februarie 2014 („Directiva 17”).

Totuși, domeniul de aplicare a OUG 52/2016 este mai extins decât cel al Directivei 17, având în vedere că Directiva 17 se aplică cu privire la bunurile imobile rezidențiale, pe când OUG 52/2016 vizează orice tip de bunuri imobile, iar standardele de protecție a consumatorilor prevăzute în OUG 52/2016 sunt mai ridicate decât cele stabilite de legiuitorul european.

În cele ce urmează, acest Buletin legislativ va prezenta principalele prevederi ale OUG 52/2016 cu privire la (i) domeniul de aplicare a OUG 52/2016, (ii) modificările aduse Ordonanței de urgență nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori, cu modificările și completările ulterioare („OUG 50/2010”) (iii) principalele noutăți aduse regimului juridic aplicabil contractelor de credit privind bunuri imobile, (iv) regulile

stabilite în cazul cesiunii contractelor de credite și creanțelor, (iv) activitatea de recuperare creanțe și obligațiile entităților recuperatoare de creanțe, (v) regimul aplicabil intermediarilor de credite.

## 1. Definiții stabilite de OUG 52/2016

OUG 52/2016 definește și operează, printre altele, cu următoarele concepte:

- „*consumator*”: persoana fizică, inclusiv codebitorul, ce acționează în scopuri care se află în afara activității sale comerciale sau profesionale; în aceste circumstanțe, orice obligație prevăzută în OUG 52/2016 care vizează consumatorii, va trebui îndeplinită atât prin raportare la debitori, cât și la codebitori;
- „*contract de credit*”: un contract prin care un creditor acordă sau promite să acorde unui consumator un credit în cadrul domeniului de aplicare a OUG 52/2016, sub formă de amânare la plată, împrumut sau alte facilități financiare similare;
- „*creditori*”: instituțiile de credit și instituții financiare non-bancare, care acordă credite guvernate de OUG 52/2016 pe teritoriul României, în cursul exercitării activității comerciale sau profesionale;
- „*entitate care desfășoară activitatea de recuperare creanțe*”: persoana juridică, alta decât creditorul, cu un capital social minim subscris și vărsat ce nu poate fi mai mic de 500.000 lei, care desfășoară activitatea de recuperare creanțe și/sau care obține drepturile, ca urmare a unei cesiuni de creanțe rezultând din contractele de credit neperformante, asupra unor debite scadente ce rezultă din contractele de credit;
- „*intermediar de credite*”: persoana fizică autorizată sau persoana juridică ce nu acționează în calitate de creditor, care, în cursul exercitării activității sale comerciale, a afacerii sau a profesiei sale, în schimbul unui onorariu, realizează legătura, fie în mod direct, fie indirect, unui consumator cu un creditor sau cu un alt intermediar de credite și care desfășoară cel puțin una dintre următoarele activități: (a) prezintă consumatorilor contracte de credit; (b) oferă asistență consumatorilor prin organizarea de activități pregătitoare sau alte activități administrative precontractuale privind contractele de credit, altele decât cele prevăzute la lit. (a) de mai sus; (c) încheie contracte de credit cu consumatorii în numele creditorului.

## 2. Domeniul de aplicare a OUG 52/2016

### Tipuri de contracte de credit

OUG 52/2016 reglementează contractele de credit pentru consumatori care: (a) privesc vânzarea, respectiv cumpărarea unor bunuri imobile, (b) sunt garantate cu ipotecă asupra unor bunuri imobile, sau (c) implică un drept legat de un bun imobil. Pentru scopul acestui Buletin legislativ, contractele de credit enumerate mai sus vor fi denumite împreună, în continuare, „**contracte de credit privind bunuri imobile**”.

OUG 52/2016 prevede expres că anumite contracte nu se încadrează în domeniul său de aplicare, fiind vizate contractele de credit acordate fără dobândă sau cu o dobândă mai mică decât cea practică în mod obișnuit pe piață, precum creditele acordate de către un angajator angajaților săi sau creditele acordate unui public restrâns în baza unei dispoziții legale de interes general. De asemenea, sunt excluse expres contractele de economisire și creditare în sistem colectiv pentru domeniu locativ, pentru aspecte referitoare la economisirea aferentă acestora.

#### **Aplicarea OUG 52/2016 în timp**

OUG 52/2016 limitează expres aplicarea sa în timp, stabilind că prevederile sale în materia contractelor de credit privind bunuri imobile nu se aplică *contractelor de credit în curs de derulare* la data intrării sale în vigoare.<sup>1</sup>

#### **Modificările aduse OUG 50/2010**

Pe lângă stabilirea regimului juridic aplicabil contractelor de credit privind bunuri imobile, OUG 52/2016 modifică anumite prevederi din OUG 50/2010. Prin modificarea OUG 50/2010, se realizează, printre altele, scindarea domeniilor de aplicare a OUG 52/2016 și a OUG 50/2010, acest din urmă act neaplicându-se, începând cu 30 septembrie 2016, contractelor de credit privind bunuri imobile care sunt guvernate de OUG 52/2016.

Modificările aduse OUG 50/2010 vizează următoarele aspecte:

- introducerea cerințelor cu privire la cesiunea de creanțe rezultate din contractele de credit acordate consumatorilor și obligațiile aplicabile entităților recuperatoare de creanțe în materie de constituire, înregistrare și desfășurare a activității de recuperare a creanțelor;
- reglementarea dobânzilor penalizatoare, prin introducerea limitelor stabilite în cazul creditelor pentru bunurile imobile și în privința creditelor guvernate de OUG 50/2010;
- reglementarea dreptului creditorului de a declara scadența anticipată și a proceda la executarea silită în cazul întârzierilor la plată;
- regimul sancționator, prin introducerea unei amenzi de la 10.000 RON la 80.000 RON aplicabile creditorilor în cazul neevaluării bonității consumatorului înainte de încheierea unui contract de credit.

OUG 52/2016 stabilește, în mod expres, că numai anumite modificări aduse OUG 50/2010 nu se aplică contractelor de credit în curs de derulare la data intrării sale în vigoare. Noile reglementări introduse cu privire la cesiunea creanțelor și activitatea entităților de recuperare creanțe nu sunt excluse expres de la aplicare în cazul contractelor de credit în

---

<sup>1</sup> În acest context, este de remarcat faptul că, prin transpunerea Directivei 17, legiuitorul nu a preluat exact termenii folosiți în aceasta, odată ce directiva menționată stabilește faptul că ea nu se aplică contractelor de credit *existente* la data intrării în vigoare a dispozițiilor legale la nivel național.

curs de derulare. Astfel cum este precizat și în preambulul OUG 52/2016, intenția legiuitorului a fost ca noile prevederi privind activitatea de recuperare creanțe să fie de imediată aplicare.

### **3. Regimul juridic aplicabil Contractelor de credit privind bunuri imobile**

#### **Creditele acordate în valută**

Împrumutul în valută este definit ca fiind creditul acordat în altă monedă decât cea în care consumatorul își primește venitul sau deține activele care finanțează plata creditului sau decât moneda statului membru în care consumatorul fie a avut reședința la momentul la care a fost încheiat contractul de credit, fie își are reședința în prezent.

OUG 52/2016 stabilește informațiile care trebuie furnizate consumatorilor referitoare la riscul valutar în cazul împrumuturilor în valută, prin intermediul fișelor de informații standard, în contractul de credit, precum și pe parcursul derulării contractului. Este de asemenea statuat dreptul consumatorilor de a putea converti creditul, oricând pe parcursul relației contractuale, într-o monedă alternativă.

#### **Eliminarea comisionului de rambursare anticipată**

Pentru contractele de credit privind bunuri imobile încheiate în baza OUG 52/2016, creditorii nu mai au dreptul de a percepe comisionul de rambursare anticipată, diminuându-se, astfel, costurile suportate de consumatori.

#### **Sprijinul și soluțiile oferite consumatorilor aflați în situații dificile sau de iminență a plății, precum și în cazul consumatorilor aflați în dificultate de plată**

- *Obligația de a acorda sprijin și obligația de informare*

OUG 52/2016 definește „*dificultățile financiare sau dificultățile de plată*” ca reprezentând cazurile în care consumatorul nu poate rambursa total sau parțial rata lunară ca urmare a diminuării veniturii său sau al familiei, problemelor medicale și de invaliditate ale consumatorului, întreruperii activității în muncă, creșterii gradului de îndatorare sau a altor probleme care pot afecta rambursarea lunară a creditului, situații care sunt analizate de la caz la caz.

În primul rând, creditorul și entitatea de recuperare creanțe au obligația de a institui politici și proceduri pentru abordarea și relaționarea cu clienții care se află în dificultate de plată.

În astfel de situații, creditorul va acorda consumatorului informații cu privire la plățile întârziate, iar ambele părți au obligația să conlucreze pentru a se lua măsuri adecvate de către creditor.

- *Obligația de a propune soluții de achitare a debitului*

În cazurile în care dificultatea de plată a consumatorului persistă mai mult de 60 de zile, creditorul și entitatea care desfășoară activitatea de recuperare creanțe au obligația de a propune consumatorilor soluții de achitare a debitului.

Soluțiile oferite de **creditor** pot include: (a) refinanțarea totală sau parțială a contractului de credit utilizând una din ofertele curente ale creditorului; (b) prelungirea duratei contractului de credit; (c) schimbarea tipului contractului de credit; (d) amânarea plății sumei totale sau parțiale a ratei de rambursare pentru o perioadă; (e) schimbarea ratei dobânzii; (f) oferirea unei perioade fără plăți; (g) reducerea pe perioade scurte a ratei; (h) consolidarea mai multor credite care poate oferi un termen mai lung de creditare și o rata mai mică; (i) rescadențarea ratelor; (j) reeșalonarea ratelor; sau (k) conversia creditelor.

Trebuie menționat faptul că obligația de a propune soluții corespunzătoare poate fi activată în mod unilateral, de către consumator, chiar dacă nu sunt înregistrate restanțe, atunci când acesta face dovada unei situații dificile sau a iminenței plății.

**Entitatea recuperatoare de creanțe** are obligația de a elabora, împreună cu consumatorul, un plan de achitare a datoriilor/obligațiilor adaptat la veniturile actuale ale acestuia, ce poate include: (a) eșalonarea plății sumelor datorate; (b) reducerea sumei totale de plată; (c) oferirea unei perioade fără plăți; sau (d) consolidarea mai multor datorii.

Soluțiile enumerate anterior, atât în cazul în care ele emană de la creditor sau de la entitatea recuperatoare de creanțe **nu pot** conduce la:

- modificarea în sens crescător a marjei de dobândă sau, după caz, a ratei dobânzii fixe;
- introducerea/majorarea comisioanelor, precum și
- introducerea unor elemente noi de cost prin acte adiționale întocmite pentru acordarea de rescadențări, reeșalonări, perioade de grație acordate la solicitarea consumatorului,
- reevaluarea bunului adus în garanție, sau
- impunerea unei alte garanții, altfel decât la solicitarea expresă a consumatorului.

#### **Dobânda penalizatoare**

OUG 52/2016 stabilește următoarele limitări cu privire la dobânda penalizatoare:

- pe perioada derulării contractului de credit, anterior declarării scadenței anticipate, rata dobânzii penalizatoare se calculează pe bază de procent fix ce nu poate fi mai mare de trei puncte procentuale, care se adaugă la rata dobânzii curente și se aplică la principalul restant;

Prin excepție, în cazul în care consumatorul sau soțul/soția acestuia se află în una din următoarele situații: șomaj, reducere drastică a salariului, deces, dobânda penalizatoare nu poate depăși cu mai mult de două puncte procentuale rata dobânzii curente;

- după declararea scadenței anticipate, dobânda penalizatoare nu poate fi mai mare de două puncte procentuale, care se adaugă la rata dobânzii contractuale și se aplică la datoria exigibilă;

- pe parcursul procedurii de executare silită, este interzisă în mod expres perceperea de dobânzi și dobânzi penalizatoare.

În toate cazurile, cuantumul dobânzilor penalizatoare este limitat la valoarea principalului restant.

#### **Declararea scadenței anticipate și începerea executării silite**

Creditorul are dreptul de a declara scadența anticipată în cazul înregistrării unui număr de 90 de zile consecutive restanță de către consumator. De asemenea, creditorul are obligația de a-l notifica pe consumator cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de luarea acestei măsuri.

Creditorul va putea declanșa procedura de executare silită numai după trecerea unei perioade de minim 3 luni de la data declarării scadenței anticipate, având și în această situație obligația de a-l notifica pe consumator cu cel puțin 30 de zile calendaristice în prealabil.

În cazul în care executarea silită nu este inițiată în cel mult 6 luni de la data declarării scadenței anticipate, începând cu ziua imediat următoare expirării acestui termen, creditorul nu va mai percepe dobânzi penalizatoare, cu excepția situației în care între părți a intervenit, la solicitarea consumatorului, un acord scris.

#### **4. Cesiunea contractelor de credit și a creanțelor conform OUG 52/2016**

OUG 52/2016 stabilește o serie de reguli aplicabile în cazul cesiunii contractelor de credit privind bunuri imobile sau a creanțelor care rezultă din acestea.

Conform noilor reguli, contractele de credit și creanțele pot fi cesionate doar către:

- alți creditori - instituții de credit sau instituții financiare nebancale;
- creanțele pot fi cesionate către entități care funcționează conform Legii nr. 31/2006 privind securitizarea creanțelor; sau
- creanțele neperformante pot fi cesionate către entități care desfășoară activitatea de recuperare creanțe, cu îndeplinirea următoarelor condiții: (a) rezultă dintr-un contract de credit neperformant, respectiv înregistrează întârzieri la plată de cel puțin 90 de zile, și (b) creditorul a declarat scadența anticipată sau a inițiat procedura executării silite a consumatorului.

Un efect nou al cesiunii creanțelor neperformante către o entitate ce desfășoară activități de recuperare creanțe constă în faptul că, urmare a cesiunii, contractele de credit, contractele de ipotecă, precum și oricare alte înscrisuri care au caracter de instrumente de garantare a respectivelor credite, încheiate la solicitarea creditorilor, **nu reprezintă titluri executorii.**

OUG 52/2016 stabilește obligația cedentului de a informa consumatorul, cu privire la cesiunea contractului de credit, a creanțelor rezultate din acesta, precum și a creanțelor

rezultate din contracte de credit neperformante, în termen de 10 zile calendaristice de la încheierea contractului de cesiune, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Este de remarcat faptul că OUG 52/2016 a abrogat prevederile referitoare la cesiunea portofoliilor de credite din cadrul Legii nr. 93/2009 privind instituțiile financiare nebancare, deși aceste prevederi aveau o sferă de aplicare mai largă, fiind aplicabile și în cazul cesiunii creanțelor din contracte de credite încheiate cu profesioniști (e.g. societăți). Astfel, în cazul cesiunii creanțelor neperformante din contracte de credit încheiate cu profesioniști, vor rămâne aplicabile prevederile de drept comun privind cesiunea creanțelor.

#### **5. Activitatea de recuperare creanțe și entitățile recuperatoare de creanțe**

Ca urmare a intrării în vigoare a OUG 52/2016, activitatea de recuperare creanțe poate fi efectuată doar de către creditorii sau de entitățile de recuperare creanțe.

De asemenea, OUG 52/2016 stabilește, printre altele, anumite interdicții cu privire la activitățile desfășurate de entitățile recuperatoare de creanțe, printre care:

- perceperea de comisioane, dobânzi și dobânzi penalizatoare, cu excepția dobânzilor penalizatoare legale;
- perceperea de costuri aferente activității de recuperare, cu excepția costurilor aferente procedurilor de executare silită;
- derularea activităților de recuperare creanțe în perioada celor 30 de zile calendaristice în care consumatorul are dreptul de a transmite entității de recuperare creanțe o contestație cu privire la existența debitului ori a cuantumului acestuia și până când este transmis consumatorului răspunsul la contestație;
- contactarea consumatorului, în legătură cu recuperarea creanțelor, la locul de muncă;
- comunicarea entității care desfășoară activitatea de recuperare creanțe cu consumatorul în intervalul orar 20.00-09.00.

Începând cu 1 ianuarie 2017, numai entitățile recuperatoare de creanțe înregistrate la Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorului pot desfășura activitatea de recuperare de creanțe. În cadrul acestei proceduri de înregistrare, Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorului va verifica îndeplinirea cerințelor stabilite de lege pentru aceste entități, respectiv: (i) să aibă sediul social, o sucursală sau un reprezentant în România, (ii) persoanele responsabile cu conducerea și administrarea entității să aibă o bună reputație, și (iii) modul în care este remunerat personalul să nu depindă exclusiv de realizarea unor obiective sau de sumele recuperate.

#### **6. Intermediarii de credite**

Intermediarii de credit sunt entitățile care efectuează următoarele activități: (i) prezintă consumatorilor contracte de credit; (ii) oferă asistență consumatorilor prin organizarea de activități pregătitoare sau alte activități administrative precontractuale privind contractele

de credit, altele decât cele prevăzute la lit. (i) de mai sus; (iii) încheie contracte de credit cu consumatorii în numele creditorului.

Pentru a presta integral sau parțial aceste activități, intermediarii de credite trebuie să se înregistreze în registrul relevant administrat de Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorului. Pentru a fi admisă înregistrarea lor, intermediarii de credite trebuie să îndeplinească o serie de cerințe, printre care să beneficieze de o bună reputație, să dispună de un nivel corespunzător de cunoștințe și competență în materia contractelor de credit, precum și să nu fi fost deschisă procedura insolvenței împotriva lor.

În materia libertății de stabilire a intermediarilor de credit, OUG 52/2016 stabilește, ca regulă generală, faptul că înregistrarea unui intermediar de credite produce efecte pe întreg teritoriul Uniunii Europene, fără a fi necesară înregistrarea de către autoritățile competente din statele membre gazdă pentru desfășurarea activităților și prestarea serviciilor pentru care s-a efectuat înregistrarea, cu condiția ca activitățile pe care un intermediar de credite intenționează să le desfășoare în statele membre gazdă să fie acoperite de înregistrare.

*[gabriela.anton@tuca.ro](mailto:gabriela.anton@tuca.ro)*

*[elena.lazarescu@tuca.ro](mailto:elena.lazarescu@tuca.ro)*



## Editori

Avocații specializați în **Drept bancar** din cadrul **Țuca Zbârcea & Asociații** acordă consultanță profesională privind cadrul juridic aplicabil diverselor domenii ale dreptului bancar și financiar, de la achiziționarea și privatizarea băncilor până la structurarea diverselor tipuri de contracte de împrumut bilateral, sindicalizat sau de altă natură, inclusiv în legătură cu întocmirea documentațiilor aferente. Echipa firmei reprezintă bănci comerciale naționale și internaționale de marcă, bănci de investiții, bănci de dezvoltare, societăți de leasing, societăți de asigurare, aranjori și alte instituții financiare prezente în România sau interesate să investească în România. Având în vedere că multe dintre proiectele de finanțare fac parte din tranzacții mult mai complexe, echipa de Drept bancar colaborează cu avocații din celelalte departamente ale **Țuca Zbârcea & Asociații**, experimentați în finalizarea cu succes a tranzacțiilor cu componentă financiară, inclusiv privatizarea băncilor, falimentul și restructurarea băncilor, punerea în executare și recuperarea creanțelor, consultanță pentru instituții financiare privind proiectele de fuziuni și achiziții, transferuri de portofolii, analiza riscului de creditare și a împrumuturilor neperformante.



Mihai Dudoiu  
Partner  
+4 021 204 76 36  
mihai.dudoiu@tuca.ro



Gabriela Anton  
Managing Associate  
+4 021 204 88 90  
gabriela.anton@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

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