

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 10 novembre 2020

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
(enseigne N)
Et de son gérant M. Y
Dossier n° 2019-30
Audience du 4 novembre 2020
Décision rendue le 10 novembre 2020

Vu la saisine par le ministre de l'économie et des finances du JJ/MM/AAAA ;

Vu les notifications de griefs adressées le JJ/MM/AAAA à la société X et à son gérant M. Y ;

Vu les observations écrites en date des JJ et JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de M. Patrick IWEINS, rapporteur ;

Vu le code monétaire et financier (ci-après le « COMOFI ») ; notamment ses articles L.561-37, L.561-38, L.561-39, L.561-40, L.561-41, L.561-42, R.561-43, R.561-44, R.561-45, R.561-47, R.561-48, R.561-49 et R.561-50 ;

Les personnes mises en causes ayant indiqué ne pas demander que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 4 novembre 2020 :

- M. Patrick IWEINS, rapporteur ;

- M. Y ;

Les personnes mises en cause ayant eu la parole en dernier ;

Après que le président a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de M. Francis LAMY en sa qualité de président de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), M. Michel ARNOULD, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et Mme Marie-Emma BOURSIER ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») à l'enseigne N, est immatriculée le JJ/MM/AAAA au Registre du Commerce et des Sociétés de Lorient comme exerçant les activités d'agence immobilière et agence d'affaires. Son siège social se trouve dans le département du Morbihan (56). M. Y en est le gérant.

Elle n'est affiliée à aucun réseau professionnel, mais fait partie du réseau N qui comprend cinq agences situées à A, B, C, D, et E. M. Z gérant de l'agence D et frère de M. Y est dépositaire de la marque N.

La société est titulaire d'une carte professionnelle délivrée le JJ/MM/AAAA par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, valable jusqu'au JJ/MM/AAAA.

Elle a souscrit une garantie financière auprès de LLOYD'S pour un montant de 225 000 euros portant sur les transactions sur immeubles et fonds de commerce, expirant le JJ/MM/AAAA et détient une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de LLOYD'S du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA sur les transactions sur immeubles et fonds de commerce.

La société emploie trois salariées, titulaires chacune d'une attestation de collaborateur délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan valable jusqu'au JJ/MM/AAAA indiquant qu'elles ne peuvent recevoir de fonds :

- Mme F ;
- Mme G ;
- Mme H.

La zone de chalandise de l'agence s'étend autour de la Ria d'Étel (Plouhinec, Gâvre, Erdeven, Belz). Son activité est constituée par la vente de biens immobiliers d'habitation (maisons et appartements), de terrains, d'immeubles et de biens destinés à l'investissement.

Au jour du contrôle, la société détenait environ 160 mandats de biens à vendre en portefeuille. Elle avait réalisé 28 ventes depuis le début de son activité en MM/AAAA. Le prix moyen des biens vendus est de 250 000 euros, la fourchette de prix va de 60 000 euros pour un terrain à plus de 1,2 million d'euros.

La clientèle est composée pour moitié de retraités recherchant des résidences secondaires et pour moitié d'actifs recherchant une résidence principale. Un quart des achats est payé comptant. Les compromis de vente sont rédigés par M. Y et la société détient un compte séquestre.

Le chiffre d'affaires pour la période d'MM/AAAA à MM/AAAA s'élevait à environ 387 000 euros pour un résultat net d'environ 80 500 euros.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a réalisé le JJ/MM/AAAA un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société X (enseigne N) et par son gérant M. Y des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, un procès-verbal du JJ/MM/AAAA a été dressé et un rapport d'intervention a été rédigé le JJ/MM/AAAA.

B. La procédure

Par lettre du JJ/MM/AAAA, le ministre de l'Economie et des Finances a, en application de l'article L. 561-38 du code monétaire et financier, saisi la CNS du rapport d'intervention.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, auxquelles était joint le rapport d'intervention, Mme Fayrouze DAHOU, secrétaire générale de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la société X (enseigne N) et à son gérant M. Y, en application des articles L. 561-41 et R.561-47 du COMOFI.

Ces lettres les ont informés à cette occasion, en application de l'article R. 561-47 du COMOFI, d'une part, du délai de trente jours à compter de la réception du courrier dont ils disposaient pour faire parvenir à la CNS leurs observations écrites et, d'autre part, du droit de

prendre connaissance et copie de toute pièce du dossier auprès de la CNS et, à cette fin, de se faire assister ou représenter par la personne de leur choix. Il était également demandé de communiquer à la CNS toute information utile, en particulier, s'agissant de la société, le montant de son chiffre d'affaires, de ses bénéficiaires pour les trois derniers exercices (comptes annuels) et ses statuts et, s'agissant de M. Y, le montant des rémunérations qu'il avait perçues au titre de son activité au sein de la société pour les trois dernières années. Il a été accusé réception de ces lettres les JJ et JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné M. Patrick IWEINS comme rapporteur.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a informé les personnes mises en cause que M. Patrick IWEINS avait été désigné en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courriers en date des JJ et JJ/MM/AAAA, les personnes mise en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a, en application de l'article R. 561-48 du COMOFI, convoqué les personnes mises en cause à l'audience du 4 novembre 2020. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a informé les personnes mises en cause de la composition de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

II. MOTIFS DE LA DECISION

A l'issue de l'instruction et après audition des personnes mises en cause, la CNS décide de retenir les griefs suivants :

A. Sur le manquement à l'obligation de mise en place des dispositifs d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme

Considérant que, selon le **premier grief**, il n'aurait pas été « *mis en place de dispositifs d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-32, alinéa 1^{er} du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en place des systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-38, III du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 autres que celles mentionnées au I et au II du présent article mettent en œuvre les procédures et les mesures de contrôle interne en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme définies par leurs autorités de contrôle* » ;

Considérant qu'il ressort du premier contrôle, en date du JJ/MM/AAAA, qu'aucun protocole écrit n'existait dans l'agence et qu'à l'issue d'une formation, avec les autres agences du groupe les JJ et JJ/MM/AAAA, un protocole interne écrit a été élaboré avant le deuxième contrôle, en date du JJ/MM/AAAA, mais qu'il ne répondait pas aux objectifs du dispositif d'évaluation et de gestion des risques ;

Considérant qu'il ressort des observations de M. Y des JJ et JJ/MM/AAAA « *la gestion des risques durant la première année d'activité de l'agence fut exclusivement gérée par mes*

soins sans qu'il n'y est du coup de formulaire spécifique mis en place. Puis dès AAAA un dispositif formel a été mis en place. » ;

Considérant que le protocole interne précité ne présente pas un caractère suffisamment opérationnel (absence de typologie des différentes catégories de clients, de classifications des risques, ...) et ne permet pas, à ce stade, aux professionnels de l'agence de couvrir l'ensemble de leurs obligations ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le grief est fondé ;

B. Sur le manquement à l'obligation d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs

Considérant que, selon le **deuxième grief**, il aurait été procédé « *de façon partielle et insuffisante à l'identification et à la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-5, alinéa 1^{er} du COMOFI, « *avant d'entrer en relation d'affaires avec leur client ou de l'assister dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient leur client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés et vérifient ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-5 du COMOFI, « *pour l'application des I et II de les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité du client et, le cas échéant, l'identité et les pouvoirs des personnes agissant pour le compte de celui-ci, dans les conditions suivantes :*

1° Lorsque le client est une personne physique, par la présentation d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie. Les mentions à relever et conserver sont les nom, prénoms, date et lieu de naissance de la personne, ainsi que la nature, les date et lieu de délivrance du document et les nom et qualité de l'autorité ou de la personne qui a délivré le document et, le cas échéant, l'a authentifié ;

2° Lorsque le client est une personne morale, par la communication de l'original ou de la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés et dirigeants sociaux mentionnés aux 1° et 2° de l'article R. 123-54 du code de commerce ou de leurs équivalents en droit étranger ;

3° Lorsque la vérification de l'identité ne peut avoir lieu en présence de la personne physique ou du représentant de la personne morale, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre, en application des dispositions du 1° de l'article L. 561-10, des mesures de vigilance complémentaires, parmi celles prévues à l'article R. 561-20 » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-11 du COMOFI, « *Lorsque les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 ont de bonnes raisons de penser que l'identité de leur client et les éléments d'identification précédemment obtenus ne sont plus exacts ou pertinents, elles procèdent à nouveau à l'identification du client* » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que les copies des pièces d'identité des vendeurs, personnes physiques n'ont pu être présentées que dans un seul des quatre dossiers examinés ;

Considérant qu'il ressort des observations de M. Y en date du JJ/MM/AAAA que « *les pièces d'identité sont systématiquement exigées et vérifiées à chaque début de relation d'affaire. Toutefois, au démarrage de l'activité les dossiers étaient transmis aux notaires principalement par voie postale, et il a pu arriver que l'assistante transmette aux offices concernés [...] notre exemplaire papier de copie de pièce d'identité...* ».

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le grief est fondé ;

C. Sur le manquement à l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires

Considérant que selon le **troisième grief**, l'obligation de recueillir des éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires et de procéder à leur actualisation pendant toute la durée de la relation d'affaires n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-6 du COMOFI, « *avant d'entrer en relation d'affaires avec un client, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 recueillent les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et tout autre élément d'information pertinent sur ce client.*

Pendant toute sa durée et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent sur la relation d'affaires, dans la limite de leurs droits et obligations, une vigilance constante et pratiquent un examen attentif des opérations effectuées en veillant à ce qu'elles soient cohérentes avec la connaissance actualisée qu'elles ont de leur client » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-12 du COMOFI, «*pour l'application de l'article L. 561-6, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :*

1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information, parmi ceux figurant sur la liste dressée par un arrêté du ministre chargé de l'économie, nécessaires à la connaissance de leur client ainsi que de l'objet et de la nature de la relation d'affaires, pour évaluer le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme;

2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information, parmi ceux figurant sur une liste dressée par un arrêté du ministre chargé de l'économie, qui permettent de conserver une connaissance appropriée de leur client. La collecte et la conservation de ces informations doivent être réalisées en adéquation avec les objectifs d'évaluation du risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et de surveillance adaptée à ce risque ;

3° A tout moment, sont en mesure de justifier aux autorités de contrôle l'adéquation des mesures de vigilance qu'elles ont mises en œuvre aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présentés par la relation d'affaires » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que sur les quatre dossiers analysés, deux d'entre eux ont fait l'objet d'une acquisition sur fonds personnels sans que M. Y ou la société X ne disposent d'information particulière sur l'origine de ces fonds ;

Considérant qu'il ressort des propos de M. Y relevés dans le procès-verbal de déclaration et de prise de copie de document en date du JJ/MM/AAAA « *nous allons faire remplir pour chaque vente un document sur l'origine des fonds* » ;

Considérant que la Commission apprécie la situation de la personne mise en cause au jour du contrôle de la DGCCRF pour établir si un grief est fondé ou non ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le grief est fondé ;

Considérant que la CNS estime que le quatrième grief sur le non-respect de l'obligation de conserver pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes les documents relatifs à l'identité des clients et aux opérations effectuées (article L. 561-12 du COMOFI) et le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires à l'égard des clients (article L. 561-10 du COMOFI) ne sont pas établis ;

III. SUR LES SANCTIONS ET LA PUBLICATION

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « *la Commission nationale des sanctions peut prononcer l'une des sanctions administratives suivantes :*

- 1° L'avertissement ;
- 2° Le blâme ;
- 3° L'interdiction temporaire d'exercice de l'activité pour une durée n'excédant pas cinq ans ;
- 4° Le retrait d'agrément ou de la carte professionnelle.

La sanction de l'interdiction temporaire d'exercice peut être assortie du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction, la personne sanctionnée commet une infraction ou une faute entraînant le prononcé d'une nouvelle sanction, celle-ci entraîne, sauf décision motivée, l'exécution de la première sanction sans confusion possible avec la seconde.

La Commission peut prononcer, soit à la place, soit en sus de ces sanctions, une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des manquements commis et ne peut être supérieur à cinq millions d'euros. Les sommes sont recouvrées par le Trésor public » ;

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « *la Commission peut décider que les sanctions qu'elle inflige feront l'objet d'une publication aux frais de la personne sanctionnée dans les journaux ou publications qu'elle désigne.* » ;

Considérant que la détermination de la sanction et de son quantum dépend de la gravité des manquements ; que l'exigence de proportionnalité de la sanction impose que l'assise financière de la société et les revenus de son gérant soient également pris en compte ;

Considérant que M. Y, en sa qualité de gérant de la société, était responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ; que tous les manquements relevés lui sont également imputables ;

*

* *

PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, par M. Michel ARNOULD, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et Mme Marie-Emma BOURSIER, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce un avertissement à l'encontre de la société X (enseigne N) ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de la société X (enseigne N) ;
- Article 3 : prononce un avertissement à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la société X (enseigne N) dans « *Le Journal de l'Agence* » dès sa première publication à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 10 novembre 2020, la Commission nationale des sanctions a prononcé un avertissement ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2 000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Morbihan, un avertissement ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2 000 euros à l'encontre de son gérant et décidé la publication de ces sanctions aux frais de la société, pour ne pas avoir respecté les obligations suivantes leur incombant en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues par le code monétaire et financier :

- l'obligation de mise en place de dispositifs d'évaluation et de gestion des risques (article L. 561-32 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs (article L. 561-5 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (articles L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 10 novembre 2020.