



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 11 mai 2020

A L'EGARD DE LA SOCIETE X et de son
président
M. Y
Dossier n° 2019-40
Audience du 11 mars 2020
Décision rendue le 11 mai 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 SOCIETE X et à son président M. Y ;

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

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de Mme Marie-Emma BOURSIER, rapporteure ;

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 11 mars 2020 :

- Mme Marie-Emma BOURSIER, rapporteure ;
- MM. Y et Z (directeur général de la SAS) ;

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, M. Jean-Christophe CHOUVET, Mme Pascale PARQUET et Patrick IWEINS ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X est une SAS enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil comme exerçant l'activité d'agence immobilière. Son siège social se trouve à Charenton-Le-Pont (94220). M. Y en est le président, M. Z, père du président est le directeur général de la société. Il exerce comme agent immobilier et était auparavant consultant en entreprise.

La société est indépendante (au jour du contrôle elle n'avait pas adhéré à un syndicat ou à une organisation professionnelle). Elle emploie deux salariés. Ce sont des téléprospecteurs qui n'interviennent pas dans le domaine de l'intermédiation immobilière : ils ne font pas de visite et ne signent pas de mandats de vente.

La société a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de Lloyd's. M. Z et M. Y sont titulaires d'une carte professionnelle d'agent immobilier délivrée le JJ/MM/AAAA par la chambre de commerce et d'industrie de Paris-Ile-de-France et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA.

En 2015, l'agence a vendu environ 15 biens ; en 2016, environ 20 biens et en 2017, environ 15 biens. Le jour du contrôle, elle disposait d'environ 50 mandats de vente en stock pour un prix moyen par bien de 700 000 euros. L'agence ne travaille que très rarement en inter-cabinets : cela n'est arrivé qu'une seule fois et avec le réseau de mandataire W.

La société ne dispose pas de compte séquestre. Les compromis de vente sont rédigés par les notaires des acquéreurs ou des vendeurs. L'agence a l'habitude de travailler avec l'étude de Maître V, notaire à Charenton-Le-Pont.

Le chiffre d'affaires de la société est d'environ 213 000 euros en 2015, d'environ 147 000 euros en 2016 et d'environ, 325 000 euros en 2017. Le résultat de l'exercice était d'environ 131 200 euros en 2017 alors qu'en 2016 il était négatif environ -152 000 euros.

L'intervention de contrôle de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après « DGCCRF ») a été effectuée sous la responsabilité de MM. A et B et a eu pour objet de vérifier le contrôle du respect, par la SOCIETE X et par son président M. Y, de leurs obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, un procès-verbal n° CX 21 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'économie et des finances a, en application de l'article L. 561-38 du COMOFI, 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, M. Emmanuel SUSSET, secrétaire général de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la société et à 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 bénéfices 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 le JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné Mme Marie-Emma BOURSIER comme rapporteure.

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 causes que Mme Marie-Emma BOURSIER avait été désignée en qualité de rapporteure de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courriers en date du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA, les personnes mises 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 11 mars 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 d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs

Considérant que, selon le **premier 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, I, 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 des pièces du dossier qu'un des 4 dossiers contrôlés ne contenaient pas de copies des pièces d'identité des clients ni les informations à relever en application de l'article R. 561-5 du COMOFI ;

Considérant que M. Z indique dans ses observations du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA que « *que cette affirmation devait être replacée dans son contexte. Les demandes de carte d'identité étaient réalisées en amont de la visite du bien et non les demandes ultérieures lors de la constitution du dossier de vente au moment de l'offre réalisée par l'acheteur...* » ;

Considérant que l'entrée en relation d'affaires se situe dès les premiers contacts avec la clientèle et que la prise d'identité de l'acheteur potentiel doit être réalisée avant toute visite et ce quel que soit la valeur du bien ;

Considérant, cependant, que l'article L. 561-5 du COMOFI exige que le professionnel identifie et vérifie l'identité des clients en recueillant et conservant les informations mentionnées à l'article R. 561-5 du COMOFI ;

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

B. Sur le manquement à l'obligation de recueillir des informations sur le client et la relation d'affaires

Considérant que selon le **deuxième 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 que M. Z indique dans ses observations du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA que « *cette vigilance constante sur la relation d'affaires s'imposent à des banquiers, des assureurs, mais pas à une agence immobilière comme la nôtre* » ;

Considérant, que dans les quatre dossiers contrôlés, aucun ne contient d'information sur l'origine des fonds ayant conditionné l'acquisition des biens immobiliers ;

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

C. Sur le manquement à l'obligation de formation et d'information régulières du personnel

Considérant que selon le **cinquième grief**, il est reproché l'absence de formation et d'information régulières du personnel en vue du respect des obligations découlant du dispositif lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-34 du COMOFI « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 assurent la formation et l'information régulières de leurs personnels en vue du respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du présent titre* » ;

Considérant qu'il ressort du dossier qu'au moment du contrôle aucune formation ni information n'avait été organisée en vue du respect des obligations issues du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant que M. Z indique dans ses observations du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA « *en septembre 2018 rien n'était prévu en interne pour former et informer sur la question du blanchiment et qu'à cette date nous n'avions aucun salarié* » ;

Considérant que M. Z et M. Y ont suivi une formation de deux heures à distance mais qu'il ressort de leurs propos lors de la séance devant notre commission que le domaine de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme a été à peine abordé à leur session de formation ;

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

Considérant que la CNS estime que le troisième grief sur le non-respect de l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires lorsque la société n'est pas en mesure d'identifier le client ou d'obtenir des informations sur le client ou l'objet et la nature de la relation d'affaires (article L. 561-8 du COMOFI) et que le quatrième grief sur l'obligation de conserver pendant cinq ans les documents relatifs à l'identité des clients habituels ou occasionnels (article L. 561-12 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 président soient également pris en compte ;

Considérant que des mesures ont été prises par les personnes mises en cause après le contrôle en vue de se conformer aux obligations applicables en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant que M. Y, en sa qualité de président 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, M. Jean-Christophe CHOUVET, Mme Pascale PARQUET et Patrick IWEINS membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer son activité d'agence immobilière pour une durée de six mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce un blâme à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la SOCIETE X 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 11 mai 2020 la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de six mois, avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 1000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Val de Marne, un blâme à l'encontre de son président, 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 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 connaissance du client et de la relation d'affaires (article L. 561-6 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-34 du code monétaire et financier) ».

Fait à Paris, le 11 mai 2020