

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DECISION du 12 février 2021**

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
Et de M. Y
Dossier n° 2019-12
Audience du 10 février 2021
Décision rendue le 12 février 2021

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 ;

Vu les observations écrites en date du 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 10 février 2021 :

- M. Patrick IWEINS, rapporteur ;

- M. Y assisté de Maître Z,

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. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Xavier de LA GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La SOCIETE X (ci-après « la société ») a été immatriculée le JJ/MM/AAAA au Registre du Commerce et des Sociétés de Lisieux. Le siège social se situe dans le département du Calvados. La société détient un établissement secondaire qui a fait l'objet d'une déclaration d'activité auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Seine Estuaire. La société est indépendante et n'est affiliée à aucun réseau ni syndicat professionnel.

La société détient une carte professionnelle délivrée par la CCI de Seine Estuaire le JJ/MM/AAAA lui permettant d'exercer l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce et de gestion immobilière. La société a souscrit pour l'année AAAA deux garanties financières d'un montant de 120 000 euros chacune auprès de GALIAN et deux assurances responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE, portant sur la transaction sur immeubles et fonds de commerce et la gestion immobilière.

M. Y travaille avec sa mère, Mme A et emploie une apprentie en contrat de qualification (Mme B, en BTS immobilier).

En 2016, 15 ventes ont été réalisées, en 2017, 36 biens ont été vendus, et depuis le début de l'année 2018, 28 ventes ont été effectuées. Au jour du contrôle, la société détenait un portefeuille de 70 biens à la vente, essentiellement en résidence secondaire : appartements de 40 000 euros à 300 000 euros et maisons de 200 000 euros à 700 000 euros. Le prix moyen des ventes pour l'année 2018 est de 148 629 euros. La clientèle est majoritairement normande (Seine-Maritime et Eure). Les compromis de vente sont signés en agence dans presque tous les cas.

La société promeut ses annonces immobilières sur son propre site Internet mais également sur les sites immocôtefleurie, seloger, logicimmo, àvendreàlouer.

Le chiffre d'affaires pour l'année 2016 était d'environ 107 000 euros et en 2017 il était d'environ 248 000 euros.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a réalisé les JJ et JJ/MM/AAAA un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SOCIETE X et 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 SOCIETE X 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 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 courriel en date 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 10 février 2021. 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 contrôle qu'aucune procédure écrite ni aucun système d'évaluation et de gestion des risques relatifs à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme n'était mis en place au sein de la SOCIETE X ;

Considérant qu'il ressort des propos de M. Y relevés dans le procès-verbal de déclaration et de prise de copie de documents que « *Concernant la lutte contre le blanchiment, j'ai suivi une formation les JJ et JJ/MM/AAAA qui comportait un rappel des obligations en matière de LCB. Aucun document (procédure interne...) ne m'a été remis lors de cette formation. J'envisage de faire une formation spécifique sur ce thème en AAAA dans le cadre de ma formation obligatoire. Je n'ai pas mis de procédures écrites en place pour évaluer les risques de blanchiment dans mon agence* » ;

Considérant qu'il ressort des observations du conseil de M. Y en date du JJ/MM/AAAA que d'une part « [...] *si par méconnaissance de leurs obligations légales et réglementaires, ils n'ont pas formalisé ces dispositifs, ils ont eu toutefois à l'esprit que les opérations auxquelles ils concourent pouvaient être utilisées aux fins de blanchir le produit d'activités criminelles ou de l'évasion fiscale* », d'autre part, M. Y a complété les documents de suivi existant au sein de l'Agence. S'il s'agit d'une amélioration par rapport à la situation à la date du contrôle, le système ainsi mis en place ne répond pas pour autant à ce qui est attendu d'un système d'évaluation et de gestion des risques ;

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 ;

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 dans les cinq dossiers analysés, dont aucun ne concernait une personne morale, les copies des pièces d'identité des vendeurs, personnes physiques, n'ont pu être présentées dans deux des dossiers et par ailleurs, dans un troisième dossier, il manquait la carte d'identité de l'un des deux vendeurs ;

Considérant qu'il ressort des propos de M. Y relevés dans le procès-verbal de déclaration et de prise de copie de documents, qu'il utilise une « *fiche d'état civil du réservataire comme seul document d'information* » s'agissant de l'identité des acquéreurs ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que cette fiche n'existait pas dans deux des cinq dossiers examinés et que, de manière générale, il n'était pas possible de déterminer à quelle date la copie des cartes d'identité des acquéreurs avait été obtenue ;

Considérant qu'il ressort des observations précitées que M. Y a « *systématiquement contrôlé l'identité des parties qu'ils ont mises en relation. [...] si mes clients ont pu déclarer que pour certains mandats l'identité des parties n'avaient pas toujours été vérifiée, c'est qu'elle leur était déjà connue [...]* » et considère qu'il n'a pas été procédé, lors du contrôle, à un examen attentif des dossiers, il n'en demeure pas moins que les pièces manquantes n'ont pas été présentées à l'inspecteur lors du contrôle ;

Considérant que la connaissance, par ses clients, de certaines parties qu'ils ont mises en relation ne constitue pas un motif valable pour les exonérer des obligations prévues aux articles L. 561-5 et R. 561-5 à R. 561-11 du code monétaire et financier ;

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, d'exercer une vigilance constante sur la relation d'affaires et de pratiquer un examen attentif des opérations effectuées

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. 561-5-1 du COMOFI, « *avant d'entrer en relation d'affaires, 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. Elles actualisent ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires. Les modalités d'application de cet article sont précisées par décret en Conseil d'Etat.* »

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-6 du COMOFI, « *Pendant toute la durée de la relation d'affaires et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent, 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 relation d'affaires* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-12 du COMOFI, « *pour l'application de l'article L. 561-5-1, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :*

1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information nécessaires à la connaissance de l'objet et de la nature de la relation d'affaires ;

2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information qui permettent de conserver une connaissance appropriée et actualisée de leur relation d'affaires.

La nature et l'étendue des informations collectées ainsi que la fréquence de la mise à jour de ces informations et l'étendue des analyses menées sont adaptés au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. Ils tiennent compte également des changements pertinents affectant la relation d'affaires ou la situation du client, y compris lorsque ces changements sont constatés par les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 à l'occasion du réexamen de toute information pertinente relative aux bénéficiaires effectifs, notamment en application de la réglementation relative à l'échange d'informations dans le domaine fiscal.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle mentionnées à l'article L. 561-36 de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. Un arrêté du ministre chargé de l'économie précise les modalités d'application du présent article en ce qui concerne les éléments d'informations mentionnés aux 1° et 2°. » ;

Considérant qu'il ressort des cinq dossiers examinés lors du contrôle que quatre d'entre eux ont fait l'objet d'une acquisition uniquement sur fonds personnels sans que la SOCIETE X et M. Y ne disposent d'information particulière sur l'origine de ces fonds et s'agissant du dernier dossier portant sur l'acquisition d'une maison d'une valeur de 230 k€, il est fait mention

d'un recours à un crédit immobilier sans que les éléments de détails relatifs à cette offre de prêt ne figurent dans le dossier ;

Considérant qu'il ressort des observations susmentionnées que M. Y objecte que ses clients « [...] *n'ont pas formalisé, par méconnaissance des exigences légales et réglementaires, cette obligation tout en se livrant à un contrôle, certes a minima, au travers de leur devoir de conseil qui les conduisait nécessairement à questionner acquéreurs et vendeurs sur leurs intérêts dans l'opération.* » ;

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 ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires (article L. 561-8 du COMOFI), et le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-34 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, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Xavier de LA GORCE, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 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 sur le site de la commission nationale des sanctions sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 12 février 2021 la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Calvados, et un blâme à l'encontre de son gérant 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 de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (articles L 561-4-1 et 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 connaissance du client et de la relation d'affaires (article L. 561-5-1 et L. 561-6 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 12 février 2021.