

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 12 octobre 2022

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
Dossier n° 2021-26
Audience du 28 septembre 2022
Décision rendue le 12 octobre 2022

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

Vu les notifications de griefs adressées le JJ/MM/AAAA;

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

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de M. Nicolas GROPER, 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 demander que la séance soit publique ;

Le président, M. Francis LAMY ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de M. Gilles DUTEIL ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 28 septembre 2022 :

- M. Nicolas GROPER, rapporteur ;

- M. Y et M. Z, co-gérants ;

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 »), de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET et M. Xavier de la GORCE.

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier le JJ/MM/AAAA comme exerçant les activités de vente et location d'immeubles bâtis ou non bâti, et gestion locative. Son siège social se situe dans le département de l'Hérault. M. Z et M. Y en sont les co-gérants.

La société n'appartient pas un réseau, n'est pas franchisée et n'est adhérente d'aucun syndicat professionnel.

6 personnes étaient employées (4 pour la gestion locative, 1 responsable commercial et marketing, 1 vendeur en transaction). Les deux co-gérants ne sont pas salariés.

La société détient une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault le JJ/MM/AAAA valable jusqu'au JJ/MM/AAAA, lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce et gestion immobilière.

MM. Z et Y ont souscrit deux garanties financières auprès de la SO.CA.F. et deux assurances responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE au titre des activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce avec maniement de fonds et gestion immobilière.

L'agence promeut ses annonces sur son site Internet mais également sur les sites www.leboncoin.fr et www.seloger.com.

L'agence n'est pas spécialisée dans la vente de biens de luxe ou de prestige mais vend une majorité de biens neufs commercialisés par des promoteurs immobiliers.

La société disposait d'un portefeuille de sept biens dans l'ancien, et dans le neuf, de mandats de commercialisation non exclusifs de promoteurs, le portefeuille se composant de 900 à 950 biens.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a adressé le JJ/MM/AAAA un courrier précisant l'objet de l'enquête « vérification du respect par la SOCIETE X et ses co-gérants M. Y et M. Z des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme » et un questionnaire relatif à la mise en œuvre dans la société d'un dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, 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 ses co-gérants M. Y et M. Z 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 et M. Z le montant des rémunérations qu'ils avaient perçues au titre de leur 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. Nicolas GROPER 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. Nicolas GROPER 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 des JJ et JJ/MM et JJ/MM/AAAA, les personnes mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courriel en date du JJ/MM/AAAA, M. Y et M. Z ont été destinataires du rapport de M. Nicolas GROPER, par lequel ils ont été invités à émettre leurs observations.

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 28 septembre 2022. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA et 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 de systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et

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

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-4-1 « *Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent les mesures de vigilance destinées à mettre en œuvre les obligations qu'elles tiennent du présent chapitre en fonction de l'évaluation des risques présentés par leurs activités en matière de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.*

A cette fin, elles définissent et mettent en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme auxquels elles sont exposées ainsi qu'une politique adaptée à ces risques. Elles élaborent en particulier une classification des risques en question en fonction de la nature des produits ou services offerts, des conditions de transactions proposées, des canaux de distribution utilisés, des caractéristiques des clients, ainsi que du pays ou du territoire d'origine ou de destination des fonds.... » ;

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 une organisation et des procédures internes pour lutter contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, tenant compte de l'évaluation des risques prévues à l'article L.561-4-1. En tenant compte du volume et de la nature de leur activité ainsi que des risques présentés par les relations d'affaires qu'elles établissent, elles déterminent un profil de la relation d'affaires permettant d'exercer la vigilance constante prévue à l'article L.561-6.* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-38 du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'assurent que l'organisation du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme mentionné au I de l'article L.561-2 est adaptée à leur taille, à la nature de leurs activités ainsi qu'aux risques identifiés par la classification des risques mentionnée à l'article L.561-4-1... » ;*

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'aucune organisation interne destinée à la mise en œuvre de ces obligations d'identification et de vigilance anti-blanchiment n'a été mise en œuvre de façon formelle au sein de la société ;

Considérant que les mis en cause ont objecté dans leurs observations en date du JJ/MM/AAAA que « l'intégralité des salariés et des membres de la direction a toujours eu conscience de l'importance d'identifier les risques en matière LCB-FT » et « un travail d'identification et d'évaluation des risques est réalisé à l'ouverture de chaque dossier... même si aucun document écrit ne formalisait cette procédure » ;

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 d'une part, 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 le recueil de ses nom et prénoms, ainsi que de ses date et lieu de naissance ;

2° Lorsque le client est une personne morale, par le recueil de sa forme juridique, de sa dénomination, de son numéro d'immatriculation, ainsi que de l'adresse de son siège social et celle du lieu de direction effective de l'activité, si celle-ci est différente de l'adresse du siège social ;

3° Lorsque le client est une personne physique, par la présentation de l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie et par la prise d'une copie de ce document ;

4° Lorsque le client est un placement collectif qui n'est pas une société, par le recueil de sa dénomination, de sa forme juridique, de son numéro d'agrément, de son numéro international d'identification des valeurs mobilières, ainsi que de la dénomination, de l'adresse et du numéro d'agrément de la société de gestion qui le gère. » ;

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 que sur les 5 dossiers analysés, 3 dossiers ne contenaient pas de copie de pièces d'identité :

Considérant que les mis en cause objectent dans les observations précitées que « nous avons toujours demandé à nos clients des documents permettant de les identifier, et d'identifier la provenance des fonds, la méthode de financement et le bienfondé de leur recherche de sorte que lorsqu'une vente est réalisée l'intégralité de vérifications nécessaires seront réalisées » ;

Considérant que les mis en cause n'apportent pas de preuve matérielle quant à la complétude des trois dossiers examinés ;

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. 561-5-1 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 que sur les 5 dossiers analysés, 2 dossiers ne comportaient pas d'informations relatives à la demande d'origine des fonds ;

Considérant que dans les observations précitées les mis en cause mentionnent que « *le mode de financement fait toujours l'objet d'un contrôle, notamment par nos partenaires (banques, courtiers et notaires)* » ;

Considérant que les vérifications notariales et bancaires ne sauraient suppléer la vigilance spécifique qui incombe aux professionnels de l'immobilier ;

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

D. Sur le manquement à l'obligation d'informer régulièrement le personnel

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

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-34, alinéa 1^{er} du COMOFI « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 assurent l'information régulière de leurs personnels. Dans le même but, elles mettent en place toute action de formation utile.* » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que les mis en cause et leurs collaborateurs n'ont reçu aucune formation en matière de LCB-FT ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que par courriel du JJ/MM/AAAA M. Y a indiqué aux inspecteurs qu'il avait fixé une formation pour son équipe et lui-même en date du JJ/MM/AAAA ;

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 ;

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 ou d'exercice de responsabilités dirigeantes au sein d'une personne morale exerçant cette activité pour une durée n'excédant pas cinq ans ;

4° Le retrait d'agrément ou de la carte professionnelle.

La sanction prévue au 3° 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 ne peut être supérieur à cinq millions d'euros ou, lorsque l'avantage retiré du manquement peut être déterminé, au double de ce dernier. 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 et de la durée des manquements, du degré de responsabilité de l'auteur des manquements, de sa situation financière, de l'importance des gains qu'il a obtenus ou des pertes qu'il a évitées, de son degré de coopération lors du contrôle et de la procédure devant la commission ainsi que des manquements qu'il a précédemment commis ;

Considérant que M. Y et M. Z, en leur qualité de co-gérants étaient responsables 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 leur sont également imputables.

*

* *

PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET 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 une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1 000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de M. Z ;
- Article 6 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 500 euros à l'encontre de M. Z ;
- Article 7 : ordonne la publication anonyme de la sanction aux frais de la SOCIETE X dans le journal « le Midi Libre » dès la première publication à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 12 octobre 2022, 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 et une sanction pécuniaire de 2 000 euros, à l'encontre d'une agence immobilière dans le département de l'Hérault, et prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre des deux co-gérants et une sanction pécuniaire de 1 000 euros à l'encontre de l'un des co-gérants et de 500 euros à l'encontre de l'autre co-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 systèmes 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 bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5, R. 561-5 à R. 561-11 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. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier) ;

- l'obligation d'assurer une information régulière de son personnel et la mise en place de toute action de formation utile (article L.561-34 du code monétaire et financier).»

Fait à Paris, le 12 octobre 2022