

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 16 septembre 2021

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
et M. Y
Dossier n° 2019-39
Audience du 8 septembre 2021
Décision rendue le 16 septembre 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 et JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de Mme Delphine de CHAISEMARTIN, 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 8 septembre 2021 :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, assurant la lecture du rapport de Mme Delphine de CHAISEMARTIN (non présente excusée) ;

- M. Y, représenté par 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, Mme Hélène MORELL, M. Xavier de la GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est une SAS enregistrée au registre du commerce et des sociétés d'Evry, comme exerçant l'activité de transactions immobilières et de location. Son siège social se situe dans le département de l'Essonne. M. Y en est le président.

La société est indépendante et uniquement affiliée au Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier (SNPI).

La société détient :

- une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de SERENIS ASSURANCES ;
- une garantie financière d'un montant de 110 000 euros auprès de QBE ;
- un compte séquestre ouvert auprès de la Société Générale.

M. Y est titulaire d'une carte professionnelle lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, délivrée le JJ/MM/AAAA par la CCI d'Evry et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA. Une demande de renouvellement de la carte a été déposée le JJ/MM/AAAA auprès de la CCI de l'Essonne.

Une collaboratrice travaille avec M Y : Mme W, qui est titulaire d'une attestation de collaborateur délivrée le JJ/MM/AAAA par la CCI d'Evry et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA.

La société possède un site internet, qui présente les différents services de l'agence, ses coordonnées et son activité. Les annonces de vente sont également relayées sur le site www.leboncoin.fr.

Les honoraires affichés dans l'agence (cf. tarif des honoraires en annexe 13) sont :

- de l'ordre de 10 000 euros pour les biens ayant une valeur maximale de 100 000 euros ;
- 10% pour les biens vendus dont le prix est situé entre 100 000 et 120 000 euros ;
- 9% pour les biens d'une valeur de 120 001 à 140 000 euros ;
- 8% pour les biens d'une valeur de 140 001 à 180 000 euros ;
- 7,5% pour les biens de 180 001 euros à 220 000 euros ;
- 6,5% pour les biens d'une valeur de 220 001 à 260 000 euros ;
- 6 % pour des biens d'une valeur de 260 001 à 300 000 euros ;
- 5,5 % pour les biens d'une valeur de 300 001 à 450 000 euros
- 5% pour les biens d'une valeur supérieure à 450 000 euros.

Les honoraires sont toujours à la charge des vendeurs.

Pour l'année 2017, le chiffre d'affaires de l'entreprise était d'environ 268 000 euros, d'environ 260 000 euros pour 2016 et d'environ 291 000 euros pour 2015 (cf. comptes de résultat 2015 à 2017 en annexes 6 à 8).

Selon M. Y la clientèle est surtout composée de primo-accédant et de personnes qui achètent comptant après la revente d'un bien. L'agence réalise une quarantaine de vente par an, des appartements pour une valeur moyenne de 150 000 euros et des maisons pour une valeur moyenne de 250 000 euros.

L'agence travaille avec les études de la SCP LEVEL BEAUVALET à Evry avec les études des clients et en partenariat avec la Société générale et la CAFPI.

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 dans ses locaux un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SOCIETE X et par son président 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 son président 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 le JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné Mme Delphine de CHAISEMARTIN comme rapporteur.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a informé la personne mise en cause que Mme Delphine de CHAISEMARTIN avait été désignée en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courrier en date du JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA, la personne mise en cause a 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 la personne mise en cause à l'audience du JJ/MM/AAAA. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

L'audience ayant dû être reportée, 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 8 septembre 2021 par courriers en date du JJ/MM/AAAA. 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 de systèmes 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 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. 561-32, 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 que M. Y a indiqué d'une part ne connaître la réglementation qu'à travers des discussions entre amis et d'autre part qu'il n'avait pas écrit sa propre procédure interne et utilisait des bons de visite dont la copie n'était pas présente dans les dossiers de vente ;

Considérant qu'il ressort des déclarations de M. Y relevés dans le procès-verbal du JJ/MM/AAAA qu'il n'avait jamais reçu d'information à ce sujet de la part du syndicat auquel il a adhéré ;

Considérant que dans ses observations des JJ et JJ/MM/AAAA le conseil de M. Y objecte qu'il n'est pas question de prétendre que l'obligation posée serait remplie. Mais il ne semble pas inutile non plus de ne pas s'en tenir au seul examen trop strict de la commission de l'infraction, sans aucune prise en compte du souci observé du respect de l'esprit du texte ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'il n'existe aucun document écrit retraçant l'approche par les risques tel qu'imposé par le code monétaire et financier ;

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

B. 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 qu'il ressort du contrôle d'une part que les dossiers analysés ne présentent pas ou peu d'éléments, qu'aucune fiche de renseignement n'est tenue et permettrait de suivre et d'actualiser ces informations et qu'aucune information relative à l'objet et la nature de la relation d'affaire n'était détenue dans tous les dossiers contrôlés. D'autre part, les dossiers ne contiennent que rarement les informations relatives au montant des apports et des prêts éventuels ;

Considérant que dans ses observations précitées le conseil de M. Y objecte qu'il appartiendra au notaire de vérifier à nouveau si l'ensemble des éléments qui lui ont été fournis par M. Y n'aurait pas changé dans l'intervalle, à l'occasion de la signature de l'acte authentique ;

Considérant que dans ses observations, les mis en cause objectent que l'identification et la vérification des clients et bénéficiaires effectifs sont systématiquement faites par l'agence mais que les pièces d'identité sont adressées au notaire sans être conservées ;

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

C. Sur le manquement à l'obligation de former et 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 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 contrôle que M. Y a déclaré n'avoir suivi aucune formation à ce sujet. Son épouse n'avait pas été formée même si selon ses propos elle connaissait les principes de la loi relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant que dans ses observations précitées le conseil de M. Y objecte que son client a adressé une attestation de formation suivie en MM/AAAA même si au moment du contrôle il avait admis ne pas avoir suivi une formation ;

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

Considérant que la CNS estime que le deuxième grief sur le non-respect de l'obligation d'identification et de vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5, R. 561-5 et R. 561-11 du code monétaire et financier) n'est pas établi.

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, 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, 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, Mme Hélène MORELL, 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 1 500 euros à l'encontre de M. Y ;

- Article 5 : ordonne la publication de la sanction sur le site de la Commission nationale des sanctions 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 16 septembre 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 de 2 000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département de l'Essonne, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 1 500 euros à l'encontre de son président et décidé la publication 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 (article L.561-32 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 de former et informer régulièrement le personnel (l'article L. 561-34, alinéa 1^{er} du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 16 septembre 2021.