

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 17 février 2023

A L'EGARD DE LA SOCIETE X ET DE
M. Y
Dossier n° 2021-61
Audience du 1^{er} février 2023
Décision rendue le 17 février 2023

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 du JJ/MM/AAAA 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 demander que la séance ne soit pas publique ;

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

Après avoir entendu, lors de sa séance du 1^{er} février 2023 :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE ayant lu le rapport de Mme Delphine de CHAISEMARTIN, absente ;

- 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 »), de M. Claude BELLENGER, Mme Hélène MORELL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET et M. Xavier de la GORCE.

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X exerçant sous l'enseigne Z (ci-après « la société ») est une SARL immatriculée au greffe du tribunal de commerce d'Evry le JJ/MM/AAAA comme exerçant les activités de transaction et gestion immobilières, syndic de copropriété. Son siège social

se situe dans le département de l'Essonne. La société dispose d'un capital social de 1000 € et est constituée par deux actionnaires : M. V (5 parts sociales) et la SOCIETE W (95 parts sociales).

M. Y détient 100% des parts de la SOCIETE W. Il en est le président et le seul bénéficiaire effectif.

M. Y est le gérant de la SOCIETE X.

M. Y est également gérant de la SOCIETE U. La SOCIETE X est actionnaire de la SOCIETE U.

La société est indépendante et ne fait partie d'aucun réseau ou syndicat. M. Y reçoit des informations par le biais de l'organisme « RECHERCHE ET CONTACT » lui permettant de se tenir à jour de la réglementation et échange également avec d'autres agents immobiliers.

Au jour du contrôle, la société employait 7 salariés, il n'y a pas d'agents commerciaux.

M. Y détient une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne le JJ/MM/AAAA valable jusqu'au JJ/MM/AAAA.

La société a souscrit deux garanties financières auprès de LLOYD'S d'un montant de 130 000 € pour la partie gestion immobilière et d'un montant de 110 000 € pour l'activité de syndic de copropriété. La société n'a pas souscrit de garantie financière pour la partie transaction, M. Y ne possédant pas de compte séquestre.

L'agence promeut ses annonces sur son site Internet.

Le jour du contrôle, il y avait 7 biens en vente : 4 appartements et 3 maisons.

Le chiffre d'affaires se présente ainsi :

Années	Chiffre d'affaires
2017	environ 420 000 € HT
2018	environ 500 000 € HT
2019	environ 590 000 € HT
2020	environ 554 000 € HT
2021	environ 590 000 € HT

L'activité de la société est bénéficiaire (environ +9 700 EUR sur l'exercice 2018, environ +19 600 EUR sur l'exercice 2019, environ + 17 620 EUR pour l'exercice clos 2020 et environ 3 730 EUR pour l'exercice 2021).

Les revenus de l'associé-gérant personne physique sont d'environ 64 780 EUR en 2019.

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 SOCIETE X et 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 SOCIETE X 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 le JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné Mme Delphine de CHAISEMARTIN 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 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 des JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA, M. Y a fait parvenir ses observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courriel et courrier en date du JJ/MM/AAAA, M. Y a été destinataire du rapport de Mme Delphine de CHAISEMARTIN, par lequel il a été invité à émettre ses 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 1^{er} février 2023. 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 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 des déclarations de M. Y relevées par les inspecteurs qu'il n'avait pas rédigé de procédure écrite interne à l'agence mais seulement une synthèse de la formation à laquelle il avait participé le JJ/MM/AAAA ainsi que ses collaborateurs et animée par l'organisme de formation RECHERCHE ET CONTACT ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que la seule évaluation des risques mise en place au sein de l'agence correspond à des éléments transmis par l'organisme de formation car M. Y ne savait pas qu'il devait disposer d'une procédure interne écrite ;

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 7 dossiers examinés par les inspecteurs aucun justificatif d'identité n'était demandé dès l'entrée en relation d'affaires mais uniquement au moment de l'offre d'achat, et aucun dossier ne comportait la copie des pièces d'identité des vendeurs et certains dossiers de vente ne contenaient qu'une seule pièce d'identité sur les deux acquéreurs présents dans le dossier ;

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 recueillir des informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires et d'actualiser ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires (articles L.561-5-1, L.561-6 et R.561-12 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, 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 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, M. Claude BELLENGER, Mme Hélène MORELL, 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 1 500 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 : ordonne la publication anonyme de la sanction sur le site de la Commission nationale des sanctions à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 17 février 2023, 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 1 500 euros, à l'encontre d'une agence immobilière dans le département de l'Essonne, ainsi qu' une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de son gérant et a 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) ».

Fait à Paris, le 17 février 2023