



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DÉCISION du 19 mai 2022

A L'ÉGARD DE LA SOCIÉTÉ X
Dossier n° 2020-08
Audience du 12 mai 2022
Décision rendue le 19 mai 2022

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. 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 ;

Mme Y, ayant indiqué demander que la séance ne soit pas publique ;

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

Après avoir entendu, lors de sa séance du 12 mai 2022 :

- Mme Delphine de CHAISEMARTIN, rapporteur ;

- Mme Y, assistée par Maître Z ;

Mme Y, gérante et représentante légale de la SOCIÉTÉ X, mis 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. Christian PERS, M. Nicolas GROPER, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Xavier de la GORCE ;

I. FAITS ET PROCÉDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort-de-France le JJ/MM/AAAA comme exerçant les activités de transaction, gestion immobilière, conseils en patrimoine. Son siège social se trouve

dans le département de la Martinique. Mme Y en est la gérante.

La société est affiliée au Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier (SNPI) et à la Chambre Nationale des Conseils Experts en Immobilier Patrimonial (CNCEIP).

La société est titulaire d'une carte professionnelle délivrée le JJ/MM/AAAA par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Martinique et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce.

Mme Y a souscrit auprès de MMA ENTREPRISE une assurance responsabilité civile professionnelle et une garantie financière d'un montant de 110 000 € portant sur les transactions sur immeubles et fonds de commerce (sans maniement et sans détention de fonds) valable pour l'année AAAA.

La société employait au moment du contrôle six salariés dont trois négociateurs en immobilier. Leur rémunération est comprise entre 10 à 15 % du prix de la commission lors de la vente à laquelle s'ajoute 3 % si le négociateur enregistre un mandat aboutissant à une vente ou à une location. L'agence ne travaille ni en inter-cabinet, ni avec des apporteurs d'affaires. Mmes A, B et C, salariées, détiennent une attestation de collaborateur (avec la mention « ne peut recevoir de fonds ») délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Martinique le JJ/MM/AAAA et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA.

En AAAA, le chiffre d'affaires de la société était d'environ 1 000 000 € H.T. pour un bénéfice d'environ 15 000 €. En AAAA, le chiffre d'affaires de la société s'établit à environ 850 000 € H.T. pour une perte d'environ 30 000 €. La vente de biens immobiliers représente 90 % du chiffre d'affaires et la location 10 %. La société vend principalement des biens neufs (60 % à 80 %) mais également (depuis les années AAA et AAA) des biens anciens ; tous situés en Martinique. La clientèle est uniquement française.

Le jour du contrôle, la société détenait 136 mandats dont 82 % dédiés à la vente et 18 % à la location. En AAAA, la société a réalisé 78 ventes ; en AAAA, 62 ventes et en AAAA, 76 ventes. Le prix moyen d'un bien vendu est d'environ 170 000 €. La fourchette des prix de vente varie de 80 000 € à 1,2 million d'euros.

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 par sa gérante Mme 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 (complétude du dossier assurée par la DGCCRF le JJ/MM/AAAA), le ministre de l'économie 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 sa gérante Mme Y, en application des articles L. 561-41 et R.561-47 du COMOFI.

Ces lettres les ont informées 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 elles

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 la gérante Mme Y, le montant des rémunérations qu'elle 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 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 du JJ/MM/AAAA, les mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courriel en date du JJ/MM/AAAA, Mme Y a été destinataire du rapport de Mme Delphine de CHAISEMARTIN par lequel elle a été invitée 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 12 mai 2022. 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 DÉCISION

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. 561-4-1 « *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 Mme Y lors du contrôle qu'il n'existe pas de document écrit retraçant l'approche par les risques tel qu'imposé par les articles du code monétaire et financier mais qu'elle se souvient d'avoir reçu du SNPI un document qui devait être le protocole interne de mise en œuvre des obligations LCB-FT mais elle ne le retrouvait pas ;

Considérant qu'il ressort des observations de Mme Y, en date du JJ/MM/AAAA, que trois fiches de renseignements pour les locations (à compléter par la caution solidaire, pour les artisans et les commerçants et une dernière pour les sociétés) existaient avant le contrôle ;

Considérant que le document de la SNPI et les fiches ne sont ni personnalisés ni adaptés aux transactions immobilières effectuées par la société ;

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 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 qu'il ressort des déclarations de Mme Y lors du contrôle qu'elle posait une série de questions sur l'identité et l'origine des fonds mais que les informations collectées n'étaient pas forcément enregistrées et conservées ;

Considérant qu'il ressort de l'examen de certains dossiers lors de la première et la deuxième visite des inspecteurs, d'une part que la recherche du bénéficiaire effectif n'était pas réalisée de manière systématique et d'autre part que deux dossiers (Dossier D et dossier E) ne comportaient pas d'éléments suffisant à l'identification d'un client personne physique ;

Considérant que Mme Y objecte dans ses observations précitées que la société sollicitait l'intégralité des documents et pièces pour les dossiers de location mais sans évoquer les transactions immobilières ;

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

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

Considérant que selon le **troisième 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 que Mme Y a déclaré lors du contrôle avoir suivi une formation de 14 heures par le SNPI mais n'a pu justifier qu'une formation générale sur la mise à jour des lois ALUR et MACRON d'une durée de 7h qui comprend une partie intitulée « blanchiment et recel » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que le personnel de l'agence n'avait pas suivi de formation adaptée et ne disposait pas d'information régulière en matière de LCB-FT ;

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 Mme Y, en sa qualité de gérante, 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 imputables ;

*

* *

PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, par M. Christian PERS, M. Nicolas GROPER, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M Xavier de la GORCE, membres de la CNS ;

DÉCIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de deux mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce un avertissement à l'encontre de Mme Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 500 euros à l'encontre de Mme Y ;
- Article 5 : ordonne la publication 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 19 mai 2022, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de deux mois avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2000 euros, à l'encontre d'une agence immobilière dans le département de la Martinique, ainsi qu'un avertissement et une sanction pécuniaire de 500 euros à l'encontre du 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 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 d'informer régulièrement le personnel et de la mise en place de toute action de formation utile (article L.561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 19 mai 2022.