

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 2 janvier 2021

A l'égard de la SOCIETE X
Et de son président M. Y
Dossier n° 2019-52
Audience du 16 décembre 2020
Décision rendue le 2 janvier 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, le JJ/MM/AAAA et le JJ/MM/AAAA à la SOCIETE X et à son président M. Y ;

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

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, 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 que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 16 décembre 2020 :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteur ;

- 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 »), M. Michel ARNOULD, M. Jean-Christophe CHOUVET, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Patrick IWEINS ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») a été immatriculée à l'origine le JJ/MM/AAAA au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS puis a transféré son immatriculation au RCS de Nanterre le JJ/MM/AAAA, et exerce notamment l'activité de transactions immobilières sur immeubles et fonds de commerce sous l'enseigne A.

Son siège social se situe dans le département des Hauts-de-Seine mais elle ne

dispose pas de bureaux physiques à cette adresse pour son agence immobilière, uniquement un bureau. M. Y, son président, a donc été convoqué le JJ/MM/AAAA par l'enquêtrice, Mme Camille MARQUANT-ALQUIER, dans les locaux de la direction départementale de la protection des populations de Hauts-de-Seine, situés à NANTERRE 167-177 avenue Joliot Curie.

La société détient :

- une carte professionnelle délivrée le JJ/MM/AAAA par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce ;
- une assurance responsabilité civile professionnelle souscrite auprès d'AXA le JJ/MM/AAAA.

Elle est adhérente à l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) depuis AAAA.

La zone de chalandise de la société s'étend sur le département des Hauts-de-Seine. Son activité est constituée principalement par la vente de biens immobiliers de moyenne et haut de gamme pour une clientèle cherchant une résidence principale et parfois par la location de biens immobiliers. La société ne détient pas de compte séquestre ; les compromis de vente sont toujours rédigés par un notaire.

En 2017 la société, qui a débuté son activité le JJ/AA/MMMM à D, a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant d'environ 85 000 euros pour un bénéfice d'environ 9 000 €.

M. Y indique n'avoir jamais perçu de salaire de la SAS par manque d'activité. En MM/AAAA il a perçu des dividendes à hauteur d'environ 13 000 €.

M. Y et son épouse n'étaient pas imposables au titre des revenus AAAA.

Le barème des honoraires de l'agence pour la transaction est de 12 % pour un bien d'une valeur inférieure à 50 000 euros, de 9,5 % pour un bien dont le prix est compris entre 50 000 euros à 100 000 euros, de 7 % de 100 000 euros à 150 000 euros, de 6 % de 150 000 euros à 200 000 euros et de 5 % de 250 000 euros à 10 000 000 euros.

L'agence publie ses annonces sur son site internet mais également sur les sites leboncoin.fr, seloger.com et bellesdemeures.com.

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 au sein de la société des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, un procès-verbal en date du JJ/MM/AAAA et un rapport d'intervention en date du JJ/MM/AAAA ont été rédigés.

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, JJ/MM/AAAA et le 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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, 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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE avait été désignée en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres les JJ et JJ/MM/AAAA.

Par courriers en date du JJ/MM/AAAA et 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 16 décembre 2020. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ et 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 mettre 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 des déclarations de M. Y recueillies dans le procès-verbal précité que « *la société n'avait pas de correspondant TRACFIN ni de procédure formalisée en cas de doute concernant un client* » ;

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 des propos de M. Y relevés dans le procès-verbal « *Je ne demande jamais de pièce d'identité à mes clients car dans la majorité des cas ce sont des personnes que je connais plus ou moins* ».

Considérant qu'il ressort du contrôle que c'est bien à l'agent immobilier, le premier à être confronté à un éventuel acheteur d'un bien immobilier, d'effectuer la première vérification des éléments d'identité de la personne ;

Considérant que dans 6 dossiers analysés sur 10 lors du contrôle, il a été constaté l'absence de précision sur la situation des acquéreurs et l'origine des fonds ;

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

C. Sur le manquement à l'obligation de recueillir des informations sur le client et 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. 561-6 du COMOFI, « *avant d'entrer en relation d'affaires avec un client, 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 sur ce client.*

Pendant toute sa durée et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent sur la relation d'affaires, 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 client » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-12 du COMOFI, « *pour l'application de l'article L. 561-6, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :*

1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information, parmi ceux figurant sur la liste dressée par un arrêté du ministre chargé de l'économie, nécessaires à la connaissance de leur client ainsi que de l'objet et de la nature de la relation d'affaires, pour évaluer le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme;

2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information, parmi ceux figurant sur une liste dressée par un arrêté du ministre chargé de l'économie, qui permettent de conserver une connaissance appropriée de leur client. La collecte et la conservation de ces informations doivent être réalisées en adéquation avec les objectifs d'évaluation du risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et de surveillance adaptée à ce risque ;

3° A tout moment, sont en mesure de justifier aux autorités de contrôle l'adéquation des mesures de vigilance qu'elles ont mises en œuvre aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présentés par la relation d'affaires » ;

Considérant que sur les 10 dossiers analysés lors du contrôle, 6 ne stipulaient pas de condition suspensive de prêt ;

Considérant qu'il ressort des propos de M. Y relevés dans le procès-verbal de contrôle « *...je n'ai pas mis en place une vigilance constante sur mes relations d'affaires car je ne savais pas que c'était si important* » ;

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

D. Sur le manquement à l'obligation de ne pas établir ou de mettre un terme à la relation d'affaires lorsque le professionnel n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires

Considérant que selon le **quatrième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-8 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-8 du COMOFI, « *lorsqu'une personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires, elle n'exécute aucune opération, quelles qu'en soient les modalités, et n'établit ni ne poursuit aucune relation d'affaires. Lorsqu'elle n'a pas été en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires et que celle-ci a néanmoins été établie en application du II de l'article L. 561-5, elle y met un terme.* » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que les dossiers étudiés n'ont pas révélé de risque de blanchiment liés à la nationalité, l'âge, la situation ou la personnalité du vendeur. En revanche, l'absence de précision sur la situation des acquéreurs et l'origine des fonds pour 6 dossiers ne permet pas d'écarter ce risque ;

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

Considérant que la CNS estime le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation de conserver pendant cinq ans les documents relatifs à l'identité (article L. 561-12 du code monétaire et financier) et le sixième grief sur le non-respect de l'obligation de former ou d'informer régulièrement le personnel (article L. 561-34 du code monétaire et financier) 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 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, en sa qualité de président, M. Michel ARNOULD, M. Jean-Christophe CHOUVET, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Patrick IWEINS membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de six 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 six mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la SOCIETE X dans « *Le Journal de l'Agence* » 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 2 janvier 2021, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de six mois, avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 1 500 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département des Hauts de Seine, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis à l'encontre de son président 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 mettre en place des dispositifs 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 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. 561-6 du code monétaire et financier) ;
 - l'obligation de ne pas établir ou de mettre un terme à la relation d'affaires lorsque le professionnel n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires (article L 561-8 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 2 janvier 2021.