

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 21 juillet 2021

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
et MM. Y et Z
Dossier n° 2019-42
Audience du 7 juillet 2021
Décision rendue le 21 juillet 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/AAAA et JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de M. Xavier de la GORCE, 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 7 juillet 2021 :

- M. Xavier de la GORCE, rapporteur ;
- MM. Y et 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. Jean-Philippe FRUCHON, Mme Pascale PARQUET ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est immatriculée le JJ/MM/AAAA auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble comme exerçant les activités d'agence immobilière, d'achats et ventes de terrains, immeubles, appartements, villas, de locations de fonds de commerce et toutes fonctions de syndic. Son siège social se trouve à Grenoble (38). MM. Y et Z en sont les co-gérants depuis le JJ/MM/AAAA.

M. Z est également l'un des co-gérants de la société civile immobilière « A » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble le JJ/MM/AAAA et située dans le

département de l'Isère..

MM. Y et Z détiennent chacun la moitié des parts de la société (contrairement aux mentions indiqués sur les statuts de la société -mise à jour au JJ/MM/AAAA).

La société est indépendante et ne fait pas partie d'un réseau, est adhérente au Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI). Elle exploite un établissement secondaire créé le JJ/MM/AAAA et situé au dans le département de l'Isère.

La société détient une carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et d'industrie de Grenoble valable jusqu'au JJ/MM/AAAA lui permettant l'exercice d'activités de transaction sur immeubles, fonds de commerce et gestion immobilière. MM. Y et Z ont souscrit une garantie financière d'un montant de 120 000 euros auprès de GALIAN et une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE, au titre de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce. MM. Y et Z ont souscrit une garantie financière d'un montant de 200 000 euros auprès de GALIAN et une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE, au titre de l'activité de gestion immobilière.

La société emploie une personne salariée à temps plein, une personne en contrat d'apprentissage et trois négociateurs ayant le statut d'agent commercial. La succursale n'emploie aucun agent salarié, elle travaille exclusivement avec des agents commerciaux indépendants.

La société est spécialisée dans la vente des biens dits « hauts de gamme » ou « de prestige » (constatation effectuée par l'inspectrice de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après « la DGCCRF ») lors d'une consultation du site internet de l'agence le JJ/MM/AAAA : l'agence disposait d'environ 150 biens à la vente, le plus cher étant une villa d'un montant de 1 450 000 euros. Le jour du contrôle l'agence proposait 149 biens à la vente. En AAAA, elle a réalisé 48 transactions et environ 150 ventes au cours des trois dernières années. Les compromis de vente sont toujours signés chez le notaire. La société ne dispose pas de compte séquestre.

En AAAA, le chiffre d'affaires de la société était d'environ 504 000 euros pour un résultat net comptable négatif d'environ 11 000 euros, en AAAA le CA se montait à environ 355 000 euros pour un résultat net comptable négatif d'environ 117 000 euros et en AAAA le CA s'élevait à environ 583 000 euros avec un résultat net comptable d'environ 126 000 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 dans ses locaux un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SOCIETE X agence immobilière et par ses gérants MM. Y et Z des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Le JJ/MM/AAAA MM. Y et Z se sont présentés dans les bureaux de la DGCCRF pour l'enregistrement de leurs déclarations.

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 ses gérants MM. Y et 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 bénéficiaires pour les trois derniers exercices (comptes annuels) et ses statuts et, s'agissant de MM. Y et 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 les JJ et JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné M. Xavier de la GORCE 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 M. Xavier de la GORCE avait été désigné 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, 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 7 juillet 2021. 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. 561-4-1 « *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 que les co-gérants n'avaient mis en place aucune procédure formelle ;

Considérant qu'il ressort du procès-verbal du JJ/MM/AAAA qu'« il n'existe pas dans la société de document écrit comportant une méthodologie d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme »

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 verbales faites lors du contrôle qu'au moment des visites, une telle demande n'était pas faite de façon systématique et que les pièces d'identité des personnes physiques ou morales ne sont exigées qu'au moment de l'intention d'achat ;

Considérant qu'il ressort des sept dossiers analysés que cinq d'entre eux ne comportaient pas de pièces d'identité du vendeur et de l'acheteur ;

Considérant qu'il ressort des déclarations des co-gérants que les documents étaient adressés avec l'ensemble du dossier au notaire chargé de la rédaction du compromis de vente ;

Considérant que les vérifications notariales 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 ;

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 qu'il ressort des déclarations des co-gérants que « *la majorité des ventes réalisées par l'agence concerne des acheteurs qui sont suivis commercialement sur plusieurs semaines, voire plusieurs mois ou années. Nous connaissons leur identité, leurs motivations de vente ou d'achat. Nous ne faisons pas de la vente « One Shot ». Quand nous ne connaissons pas l'acheteur, nous sommes plus vigilants et nous nous renseignons sur la provenance des apports quand il y en a, nous consultons les réseaux sociaux, les sites internet comme société.com et le profil sur Google. » ;*

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'aucun document justificatif, ni copie d'écran, n'a été présenté à l'inspectrice pour justifier la mise en œuvre effective des vérifications effectuées ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que dans la transaction B et C/D, les acquéreurs domiciliés en Belgique avaient effectué un paiement au comptant sans mention de l'origine des fonds dans le dossier ;

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

D. Sur le manquement à l'obligation de formation et d'information régulières du personnel

Considérant que, selon le **sixième grief** l'obligation de formation et d'information régulières du personnel n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-34 du COMOFI : « *En vue d'assurer le respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du présent titre, 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.

Pour l'application du présent article, les agents mentionnés à l'article L. 523-1 et les personnes auxquelles les établissements de monnaie électronique ont recours en vue de distribuer de la monnaie électronique, au sens de l'article L. 525-8, sont assimilés aux personnels des personnes mentionnées à l'article L. 521-1 » ;

Considérant qu'il ressort des déclarations des co-gérants qu'ils n'ont suivi aucune formation sur le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme ;

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

Considérant que la CNS estime que le quatrième grief sur le non-respect de 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) et 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) 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 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 MM. Y et Z, en leur qualité de gérant de la société, étaient 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 leur 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. Jean-Philippe FRUCHON, Mme Pascale PARQUET, 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 3 000 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 six mois avec sursis à l'encontre de M. Y et de M. Z ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de M. Z ;
- Article 5 : 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 21 juillet 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 3 000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département de l'Isère, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2 000 euros à l'encontre de chacun des gérants 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 et 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 l'information régulière du personnel et de mettre en place toute action de formation utile (article L. 561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 21 juillet 2021.