

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 22 février 2023

A L'EGARD DE LA SOCIETE X ET DE
Mme Y
Dossier n° 2021-64
Audience du 15 février 2023
Décision rendue le 22 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 des JJ 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 ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de M. Xavier de la GORCE ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 15 février 2023 :

- Mme Delphine de CHAISEMARTIN, rapporteur ;
- Mme Y, assistée 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 »), de M. Claude BELLENGER, M. Nicolas GROPER, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET et M. Xavier de la GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est une société immatriculée au greffe du tribunal de commerce de Colmar le JJ/MM/AAAA comme exerçant les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce, syndic de copropriété, opérations de marchands de biens, de financement de crédit ou de crédit-bail. Son siège social se situe à

Colmar. Mme Y en est la présidente. Mme Y détient 70 % des parts de la société et son fils M. AN en détient 30 %.

La société est indépendante et adhérente à la Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM) depuis 1974. La société ne détient pas de compte séquestre.

La société est titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie d'Alsace Eurométropole le JJ/MM/AAAA valable jusqu'au JJ/MM/AAAA lui permettant d'exercer les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce, gestion immobilière, syndic de copropriété.

La société a souscrit pour les activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE et une garantie financière d'un montant de 130 000€ auprès de GALLIAN ASSURANCES.

Mme Y est seule à s'occuper de la transaction vente ; elle n'a donné aucune délégation de responsabilité à une personne de sa société. Deux agents commerciaux travaillaient pour la société : l'un d'entre eux a démissionné le JJ/MM/AAAA et l'autre personne fait une pause dans son activité.

Les ventes réalisées concernent des maisons pour 50 % et des appartements 50 %. Le prix moyen d'un loyer est d'environ 600 à 700 euros. Le prix moyen de vente d'une maison est d'environ 400 000 € avec une fourchette de prix entre 200 000 € et 650 000 €. Le prix moyen de vente d'un appartement est d'environ 200 000 € avec une fourchette de prix entre 150 000 € et 300 000 €.

Le chiffre d'affaires de la société se présente ainsi :

Années	Chiffre d'affaires
2018	Environ 540 000 €
2019	Environ 494 000 €
2020	Environ 470 000 €
2021	NC

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a réalisé les JJ/MMM et JJ/MM/AAAA un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SOCIETE X et sa présidente Mme Y des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, des procès-verbaux des JJ/MM et JJ/MM/AAAA ont été dressés 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 sa présidente 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 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 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 mail des JJ et JJ/MM/AAAA, Maître Z, conseil de Mme Y, a fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courrier en date du JJ/MM/AAAA, Mme Y a été destinataire du rapport de Mme Delphine de CHAISEMARTIN, par laquelle elle a été invitée à émettre ses observations. Il a été accusé réception de cette lettre 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, en application de l'article R. 561-48 du COMOFI, convoqué les personnes mises en cause à l'audience du 15 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

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 Mme Y a affirmé connaître ce dispositif LCB-FT et les lignes directrices DGCCRF-TRACFIN notamment grâce à la formation et aux informations de la FNAIM, cependant, elle n'a pu présenter aux inspecteurs de la DGCCRF de document, procédure, protocole interne écrit confirmant la mise en œuvre du dispositif au sein de la Société ;

Considérant qu'il ressort des déclarations de Mme Y relevées lors du contrôle qu'elle n'avait pas mis en place de dispositif permettant de se conformer aux règles de déclarations de soupçon à TRACFIN prescrites par le code monétaire et financier ;

Considérant que dans les observations en date du JJ/MM/AAAA de Me Z, conseil de Mme Y, il est rappelé qu'il s'agissait en fait d'habitudes de travail et que l'habitude démontrait l'intérêt de la société et son représentant légal en matière de LCB-FT ;

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 que sur les 6 dossiers examinés lors du contrôle, aucun ne comportait de pièce d'identité des vendeurs et de l'acquéreur ;

Considérant que Mme Y a fait parvenir par courrier en date du JJ/MM/AAAA, une copie des pièces d'identité des acquéreurs récupérées auprès des notaires pour 3 des dossiers examinés ainsi que le Kbis d'un des dossiers mais les inspecteurs ont relevé que les documents ne couvraient pas tous les dossiers étudiés et qu'aucun ne correspondait aux vendeurs ;

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 du contrôle que les fiches d'état civil des acquéreurs mises en place par Mme Y ne mentionnaient ni la nature des opérations envisagées, ni la provenance et la destination des fonds ni aucun élément ne permettant d'apprécier les revenus, les ressources et le patrimoine des clients ;

Considérant que sur lesdits dossiers analysés par les inspecteurs d'une part aucun ne contenait de justificatif de domicile, d'information sur les ressources financières, l'origine des fonds et le patrimoine de l'acquéreur, et d'autre part, trois transactions sans prêt immobilier ne comportaient pas de document relatif au financement de l'opération et celles réalisées au moyen d'un prêt bancaire ne comportaient pas de copie d'offre de prêt, de relevé bancaire ou autre document justifiant le financement et l'apport personnel pour le complément ;

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 conserver pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes ou de la cessation des relations les documents et informations relatifs à ses relations d'affaires ou clients occasionnels (article L561-12 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 Mme 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, M. Nicolas GROPER, 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 deux 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 deux mois avec sursis à l'encontre de Mme Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1 500 euros à l'encontre de Mme Y ;
- Article 5 : ordonne la publication anonyme de la sanction aux frais de la SOCIETE X dans le « journal de l'agence » et sur le site de la commission nationale des sanctions dès leur première publication à compter de la notification de la présente décision sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 20 février 2023, 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 et une sanction pécuniaire de 3 000 euros, à l'encontre d'une agence immobilière dans le département du Haut-Rhin ainsi qu'une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de deux mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 1 500 euros à l'encontre du gérant 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 à 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) ».

Fait à Paris, le 20 février 2023