



COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 24 avril 2023

A L'EGARD DE LA SARL L'ECLAIR
IMMOBILIER ET DE M. Y
Dossier n° 2021-72
Audience du 12 avril 2023
Décision rendue le 24 avril 2023

Vu la saisine par le ministre de l'Économie et des Finances du JJ/MM/AAAA;

Vu les notifications de griefs adressées le 4 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 15JJ/MM/AAAA de M. Patrick IWEINS 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 Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 12 avril 2023 :

- M. Patrick IWEINS, rapporteur ;

- M. Y ;

La personne mise 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 et M. XAVIER de la GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société L'ECLAIR IMMOBILIER (ci-après « la société ») est une SARL immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE le 7 juillet 1986. L'extrait Kbis indique que la société exerce les activités de transactions sur immeubles et fonds de

commerce, gestion immobilière, location, et administration de biens. Son siège social se situe 164, route d'Albi 31200 TOULOUSE. M. Y en est le gérant. Il est également gérant d'une société de promotions immobilières (montages de programmes immobiliers).

La société contrôlée est indépendante, n'est affiliée à aucun syndicat professionnel mais envisageait lors du contrôle d'adhérer au SNPI.

Elle emploie une salariée, et travaille avec sept agents commerciaux.

M. Y est titulaire d'une carte professionnelle délivrée en AAAA par la préfecture de Haute-Garonne, valable dix ans, et l'autorisant à exercer les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce sans détention de fonds.

Le gérant a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de SMABTP à compter du JJ/MM/AAAA, garantissant les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce mais ne détient pas de garantie financière au titre de son activité constituée par la vente de biens immobiliers professionnels et d'habitation.

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

Années	CA HT	Résultat net
2017	Environ 309 000 €	Environ 8 260 €
2018	Environ 239 000 €	Environ -23 680 €
2019	Environ 254 3000 €	Environ 16 200 €

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a réalisé le JJ et JJ/MM/AAAA un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SARL L'ECLAIR IMMOBILIER 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 2JJ/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 SARL L'ECLAIR IMMOBILIER 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 bénéfices 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 M. Patrick IWEINS 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. Patrick IWEINS avait

été désigné en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courriel du JJ/MM/AAAA (réceptionné après la séance du 12 avril 2023), M. Y a fait parvenir des 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 M. Patrick IWEINS, par lesquels il a été invité 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 12 avril 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 des déclarations de M. Y, relevées par les inspecteurs, qu'il n'était pas informé de l'obligation d'élaborer protocole interne écrit et qu'il n'y avait aucun correspondant ni déclarant TRACFIN identifié dans la société ;

Considérant que M. Y fournit à l'appui de son courrier du JJ/MM/AAAA soit après la tenue de l'audience, des documents en provenance du syndicat SNPI montrant qu'il s'est conformé à l'obligation de disposer d'un système d'évaluation des risques de blanchiment ; que les documents produits comportent des consignes à respecter lors de la constitution d'un dossier de vente et ont été diffusés aux agents commerciaux ;

Considérant néanmoins que ces documents élaborés après le contrôle de la DGGCRF demeurent incomplets et ne comportent pas , une évaluation des risques propre à la société avec une cartographie hiérarchisant ces risques ;

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 M. Y dans ses observations précitées, a soutenu qu'il relevait de façon déclarative l'identité des clients lors de la remise du bon de visite, mais sans nécessairement

conserver une copie de la pièce d'identité ; qu'il sollicite dès le premier contact avec le client acquéreur l'identité, la domiciliation et le financement du projet ;

Considérant que la Commission apprécie la situation de la personne mise en cause au jour du contrôle de la DGCCRF pour établir si un grief est fondé ou non ; que l'absence de traçabilité ainsi constatée à la date du contrôle ne permet pas de satisfaire aux obligations du code monétaire et financier ;

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 qu'il ressort du contrôle qu'aucune formation spécifique n'a été dispensée aux salariés ni aux agents commerciaux ;

Considérant que M. Y, dans les observations précitées, admet « *qu'il a été mis en place en place après le contrôle une formation interne afin de former et sensibiliser les agents commerciaux à la loi TRACFIN, à son principe et à la procédure à suivre lors de chaque dossier de vente* » ;

Considérant que la Commission apprécie la situation de la personne mise en cause au jour du contrôle de la DGCCRF pour établir si un grief est fondé ou non ;

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 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 ;

Considérant que M. Y reconnaît les manquements reprochés, dus à sa méconnaissance, au moment du contrôle, de ses obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, mais qu'il souligne avoir corrigé la situation après contrôle pour se mettre en conformité avec les dispositions du code monétaire et financier.

*

* *

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 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 quatre mois avec sursis à l'encontre de la SARL L'ECLAIR IMMOBILIER ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de la SARL L'ECLAIR IMMOBILIER ;
- Article 3 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de quatre mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : ordonne la publication nominative de la sanction aux frais de la SARL L'ECLAIR IMMOBILIER dans le journal « La Dépêche du Midi » 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 24 avril 2023, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de quatre mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 2 000 euros, à l'encontre de la SARL L'ECLAIR IMMOBILIER ainsi qu'une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de quatre mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 2 000 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 d'assurer une information régulière de son personnel et la mise en place de toute action de formation utile (article L.561-34 du code monétaire et financier».

Fait à Paris, le 24 avril 2023