



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 26 JUIN 2020

A L'EGARD DE M. X
Agent immobilier exploitant la SOCIETE Y
Dossier n° 2019-08
Audience du 3 juin 2020
Décision rendue le 26 juin 2020

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

Vu la notification de griefs adressée le JJ/MM/AAAA à M. X, agent immobilier exploitant la SOCIETE Y;

Vu les observations écrites en date du JJ/MM/AAAA, du JJ/MM/AAAA et du 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 ne pas demander que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 3 juin 2020:

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteur ;
- M. X ;

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 et M. Xavier de LA GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

M. X est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Lisieux depuis 2002 comme exerçant l'activité d'agent immobilier. Ce dernier a repris La SOCIETE Y, suite à une donation consentie par Mme Z. Son siège social se situe dans le département du Calvados.

M. X détient une carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine Estuaire en 2016 et valable jusqu'en 2019, pour l'exercice de

l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce. C'est une agence indépendante, qui n'est affiliée à aucun réseau et n'est adhérente à aucun syndicat professionnel. Elle est affiliée au fichier AMEPI (fichier commun d'offres immobilières alimenté par des agents immobiliers locaux).

M. X a souscrit d'une part une garantie financière auprès de la compagnie GALIAN pour un montant de 120 000 euros à compter du 1^{er} janvier 2018 au titre de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce, sans détention de fonds ; et d'autre part une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 au titre de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce.

La SOCIETE Y emploie une seule salariée, Mme W, épouse de M. X, détenant une attestation de collaborateur délivrée en 2016 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine Estuaire et valable jusqu'en 2019.

En 2016 l'agence a vendu 25 biens, en 2017, 21 biens et début 2018, 18 biens. Au jour du contrôle, l'agence détenait 36 biens en portefeuille.

Le chiffre d'affaires était d'environ 165 000 euros avec un résultat net d'environ 87 000 €, d'environ 163 000 euros avec un résultat net d'environ 75 000 € en 2016, d'environ 150 000 euros avec un résultat net d'environ 61 000 € en 2017 et les revenus déclarés au titre du BIC étaient d'environ 58 000 € en 2018.

L'agence diffuse ses annonces sur son site mais également sur les sites Immo Côte Fleurie, Se Loger, Ouest France Immo. Les biens proposés à la vente sont composés majoritairement de résidences secondaires (80%) pour des prix allant de 80 000 euros à 600 000 euros. Le prix moyen des appartements est de 150 000 euros et celui des maisons de 300 000 euros. La clientèle est essentiellement parisienne. Les compromis de vente sont signés en agence dans 80 % des cas.

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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, à laquelle était joint le rapport d'intervention, M. Emmanuel SUSSET, secrétaire général de la CNS, a adressé la notification de griefs à M. X en application des articles L. 561-41 et R.561-47 du COMOFI.

Cette lettre l'a informé 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 il disposait pour faire parvenir à la CNS les 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 son choix. Il était également demandé de communiquer à la CNS toute information utile, en particulier, le montant de son chiffre

d'affaires, de ses bénéficiaires pour les trois derniers exercices (comptes annuels) et 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 cette lettre 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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a informé la personne mise en cause que Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE avait été désignée en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de cette lettre le JJ/MM/AAAA.

Par courriers en date des JJ/MM/AAAA, JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA, la personne mise en cause a fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par lettre recommandée 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 la personne mise en cause à l'audience du JJ/MM/AAAA. Il a été accusé réception de cette lettre le JJ/MM/AAAA.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a informé la personne mise en cause de la composition de la CNS. Il a été accusé réception de cette lettre le JJ/MM/AAAA.

L'audience ayant dû être reportée en conséquence de l'état d'urgence sanitaire, le président de la CNS a, en application de l'article R. 561-48 du COMOFI, convoqué la personne mise en cause par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA à l'audience du 3 juin 2020. Il a été accusé réception de cette lettre le JJ/MM/AAAA.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a informé la personne mise en cause de la composition de la CNS. Il a été accusé réception de cette lettre 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 de 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 du contrôle, que M. X a déclaré ne pas avoir mis en place, comme la réglementation le lui impose depuis le 1er octobre 2018, de procédure écrite d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment ;

Considérant que son conseil indique dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA que s'agissant d'une petite structure, M. X travaillant uniquement avec son épouse, il ne peut y avoir de « cellule, service ou fonction dédiée à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme » ;

Considérant que d'une part l'effectif réduit travaillant dans l'entreprise et l'absence d'un service dédié et d'autre part l'intervention obligatoire d'un notaire comme l'indique Me T, son conseil dans ses observations, ne dispensent pas de satisfaire aux obligations en matière de LCB/FT ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'il n'existait pas, au moment du contrôle, de dispositifs d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme de nature à répondre aux exigences de l'article L. 561-32 du COMOFI ;

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 du contrôle, que sur cinq dossiers analysés, l'inspecteur a relevé que l'identification des clients et des bénéficiaires effectifs n'était pas systématiquement effectuée et vérifiée avant l'entrée en relation d'affaires ;

Considérant que le conseil du mis en cause objecte dans ses observations du JJ/MM/AAAA que les pièces d'identité d'anciens clients n'étaient pas systématiquement demandées et que lors du contrôle, il n'a pas été procédé à un examen attentif des dossiers physiques lesquels comprenaient les pièces d'identité ne figurant pas dans les dossiers informatiques (et inversement) ;

Considérant que M. X aurait dû l'indiquer à l'inspecteur le jour du contrôle ;

Considérant que M. X a répondu « non, pas systématiquement » à la question n°9 du questionnaire, concernant la demande de pièces d'identité des personnes physiques ;

Considérant, cependant, que l'article L. 561-5 du COMOFI exige que le professionnel identifie et vérifie l'identité des clients en recueillant et conservant les informations mentionnées à l'article R. 561-5 du COMOFI ;

Considérant que les procédures d'identification des clients étaient donc nettement insuffisantes au moment des constatations des enquêteurs ;

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 qu'il ressort du contrôle, que M. X reconnaît que lors de la signature du mandat de vente, il remettait aux clients un document avec la liste des pièces à communiquer et que ces documents n'étaient pas toujours fournis immédiatement mais au plus tard à la signature du compromis de vente ;

Considérant que l'agence doit se faire communiquer dès l'entrée en relation d'affaires tous les documents ou informations relatifs à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires, et doit exercer une vigilance constante sur la relation d'affaires et pratiquer un examen attentif des opérations effectuées ;

Considérant que le conseil de M. X objecte dans ses observations du JJ/MM/AAAA que M. X n'a jamais permis la réalisation d'opérations pour lesquelles il n'avait pas vérifié l'identité des parties ou encore obtenu des informations sur ses clients, l'objet et la nature de la relation d'affaires ;

Considérant qu'il ressort des cinq dossiers analysés, que ces documents ou informations étaient incomplets (absence de titre de propriété et absence d'information sur la provenance des fonds) ;

Considérant que le conseil du mise en cause, dans ses observations du JJ/MM/AAAA, reconnaît que M. X n'a pas formalisé la mise en œuvre de cette obligation, par méconnaissance des exigences légales et réglementaires, tout en se livrant, avec son épouse, à un contrôle certes *a minima*, au travers de son devoir de conseil qui le conduisait nécessairement à questionner acquéreurs et vendeurs sur leurs intérêts dans l'opération ;

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 des ventes ont été conclues alors que les dossiers détenus par l'agence ne contenaient pas les pièces et les informations exigées par les articles L. 561-5 et L. 561-6 du COMOFI ;

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

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

Considérant que selon le **sixième 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 la formation et l'information régulières de leurs personnels en vue du respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du présent titre* » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que M. X a déclaré ne pas avoir suivi de formation sur le thème de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) et qu'il envisageait d'être formé dans le cadre de sa formation obligatoire ;

Considérant qu'au moment du contrôle aucune formation ni information n'avait été organisée en vue du respect des obligations issues du dispositif LCB-FT ;

Considérant que le manquement était bien constitué au moment du contrôle ;

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

Considérant que la CNS estime que le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées pendant cinq ans (article L. 561-12 du COMOFI) 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 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 représentant soient également pris en compte ;

Considérant que M. X en sa qualité d'agent immobilier exploitant la SOCIETE 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 imputables ;

*
* *

PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, M. Michel ARNOULD, M. Jean-Christophe CHOUVET et M. Xavier de LA GORCE, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de M. X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1000 euros à l'encontre de M. X ;
- Article 3 : ordonne la publication de la sanction aux frais de M. X dans *Le Journal de l'Agence* dès sa première publication à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 26 juin 2020, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois, avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 1000 euros, à l'encontre d'un agent immobilier exploitant une agence immobilière et décidé la publication de ces sanctions aux frais de l'agent immobilier exploitant, pour ne pas avoir respecté les obligations suivantes lui 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 la mise en place de systèmes 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 (article L. 561-8 du code monétaire et financier)

- l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-34 du code monétaire et financier) ».

Fait à Paris, le 26 juin 2020.