

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DECISION du 26 octobre 2020**

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
Dossier n° 2019-43
Audience du 30 septembre 2020
Décision rendue le 26 octobre 2020

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 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, rapporteure ;

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 30 septembre 2020 :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteure ;
- Mme Y assistée de Me Z ;

Les personnes mises en cause ayant eu la parole en dernier ;

Après que le président par intérim a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de M. Michel ARNOULD, président par intérim de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), Mmes Hélène MORELL et Marie-Emma BOURSIER, MM. Gilles DUTEIL et Xavier de LA GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») a été immatriculée le JJ/MM/AAAA au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise. Le siège social se trouve à Sannois (95). Mme Y en est la gérante.

La société emploie deux négociateurs qui détiennent chacun une attestation professionnelle de collaborateur délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris-Ile-

de-France le JJ/MM/AAAA et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA. L'ex-gérant exerce en tant que conseiller/consultant et intervient quatre heures par semaine afin de donner des conseils.

Mme Y est affiliée au Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI) et est adhérente de l'Association des mandats exclusifs des professionnels immobiliers (AMEPI). Elle collabore également avec les autres agences à enseigne N.

La zone de chalandise de la société se situe sur les communes de Sannois et des alentours. La clientèle est composée de primo-accédant et de jeunes couples. La société ne détient pas de compte séquestre actif. Elle rédige elle-même les compromis de vente, sauf lorsque le client souhaite faire appel à un notaire.

Le jour du contrôle (JJ/MM/AAAA pour le site internet et JJ/MM/AAAA au siège social) la société proposait quinze biens à la vente (maisons et appartements) pour des prix compris entre 110 000 et 600 000 euros.

En 2015, le chiffre d'affaires de la société était d'environ 394 000 euros pour un résultat d'environ 33 400 euros ; en 2016 il était d'environ 458 000 euros pour un résultat d'environ 26 300 euros : en 2017 il était d'environ 425 100 euros pour un résultat d'environ 59 300 euros et en 2018 il était d'environ 393 000 euros pour un résultat d'environ 55 400 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 un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société X et par sa gérante Mme 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 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, M. Emmanuel SUSSET, secrétaire général de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la société X et à sa gérante 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 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 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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE comme rapporteure.

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 rapporteure de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courrier en date du JJ/MM/AAAA et courriel du JJ/MM/AAAA, les personnes mise 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 8 juillet 2020. 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.

L'audience ayant dû être reportée, le président de la CNS a convoqué par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, les personnes mises en cause à l'audience du 30 septembre 2020. 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 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 du questionnaire soumis lors du contrôle que Mme Y a répondu « non » à la question « avez-vous mis en place un système d'évaluation et de classification des risques au sein de votre agence ? » ;

Considérant qu'il ressort des observations en date du JJ/MM/AAAA du conseil de Mme Y qu'il existait lors du contrôle un classeur dénommé LCB-FT, rangé dans un meuble fermé à clé comme contenant des informations confidentielles et dans lequel se trouvait un document établi par N en mai AAAA dénommé « mise en oeuvre des procédures internes » reprenant les obligations de vigilance pesant sur les agents immobiliers et des modèles de questionnaires ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'hormis le fascicule intitulé « TRACFIN-MISE EN ŒUVRE DES PROCEDURES INTERNES », qui n'est qu'un mode d'emploi, il n'existait pas de document écrit retraçant l'approche par les risques (évaluation, classification en fonction de la nature de l'opération, conditions de la transaction, adaptation des critères à la clientèle de l'agence et à sa zone géographique) tel que prévu par le COMOFI ;

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

B. 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 **deuxième 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 lors du contrôle que les 3 dossiers examinés contenaient bien la copie des pièces d'identité des vendeurs et acquéreurs, ainsi que la fiche « FICHE QUESTIONNAIRE TRACFIN - acquéreur personne physique » faisant état d'informations sur le financement de l'opération (seuls des dossiers comprenant des personnes physiques ont été examinés) ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'aucun justificatif de ces informations sur le financement de l'opération ne se trouvait dans les dossiers examinés à l'exception d'une offre d'achat pour le dossier M/N aux termes de laquelle Mme N indique vouloir financer l'achat immobilier au moyen de prêts bancaires et d'un apport personnel de 15.000 € provenant d'après le questionnaire TRACFIN de donation, sans précision sur la qualité des donateurs ;

Considérant que le conseil de la société de Mme Y objecte que cette dernière « *pensait ne pas être en droit de détenir des copies de ces documents qui étaient confidentiels* » ;

Considérant que Mme Y a l'obligation vis à vis de la réglementation LAB-FT et vis-à-vis du vendeur, de s'assurer de la sécurité et de l'efficacité de la transaction envisagée. L'obligation de confidentialité ne peut être invoquée dans ce cadre ;

Considérant que le conseil de Mme Y indique par ailleurs que « *désormais elle demande à conserver une copie des documents qui lui sont présentés et demande à l'acquéreur potentiel de faire remplir par sa banque une attestation de provenance des fonds* » ;

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 ;

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

Considérant que selon le **cinquième 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 que le personnel de l'agence a été informé par la gérante des obligations LAB-FT s'imposant à eux et a d'ailleurs signé le document intitulé « TRACFIN mise en œuvre des procédures internes- MM/AAAA » ;

Considérant que le personnel n'a pas réellement reçu au moment du contrôle de formation spécifique à la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, ni d'ailleurs la gérante ;

Considérant que le conseil de la société X et de sa gérante objecte que le personnel a accès à l'information mise en ligne par N et que les deux négociateurs sont inscrits à une formation N le JJ/MM/AAAA ;

Considérant que les attestations de formation du personnel et le programme de la formation devront être fournis à la commission nationale des sanctions ;

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 ;

Considérant que la CNS estime que le troisième grief sur le non-respect de l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires (article L. 561-8 du COMOFI) et le quatrième grief sur le non-respect de l'obligation de conserver pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes les documents relatifs à l'identité des clients et aux opérations effectuées (article L. 561-12 du COMOFI) 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 sa gérante soient également pris en compte ;

Considérant que Mme Y, en sa qualité de gérante 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. Michel ARNOULD, président par intérim, par Mmes Hélène MORELL, Marie-Emma BOURSIER, MM. Gilles DUTEIL et Xavier de LA GORCE, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce un avertissement à l'encontre de la société X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1000 euros à l'encontre de la société X ;
- Article 3 : prononce un avertissement à l'encontre de Mme Y ;
- Article 4 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la société 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 octobre 2020, la Commission nationale des sanctions a prononcé un avertissement ainsi qu'une sanction pécuniaire de 1000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Val d'Oise, un avertissement à l'encontre de sa gérante 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 dispositifs d'évaluation et de gestion des risques (article L. 561-32 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. 561-6 et R. 561-12 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 octobre 2020.