

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 27 avril 2023

A L'EGARD DE LA SOCIETE X ET DE
Mme Y
Dossier n° 2021-71
Audience du 12 avril 2023
Décision rendue le 27 avril 2023

Vu la saisine par le ministre de l'Economie et des Finances du JJ/MM/AAAA (complétude du dossier effectué par la DGCCRF le JJ/MM/AAAA) ;

Vu les notifications de griefs adressées le JJ/MM/AAAA;

Vu les observations écrites en date des JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/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 ;

La présidente, Mme Hélène MORELL, présidente par intérim, ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de M. Claude BELLENGER ;

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

- M. Patrick IWEINS, rapporteur ;
- Mme Y, assistée par Maître Z ;

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

Après que la présidente a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de Mme Hélène MORELL, en sa qualité de présidente par intérim de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), de M. Claude BELLENGER, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et M. XAVIER de la GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est une SAS immatriculée le JJ/MM/AAAA auprès du greffe du tribunal mixte de commerce de Basse-Terre comme exerçant l'activité d'agence immobilière. Son siège social se situe à Saint-Barthélemy. Mme Y en est la présidente et unique salariée.

La société ne dispose pas d'établissement secondaire, est indépendante et adhérente du Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier (SNPI) et de l'Association des Hôtels et Villas de Saint-Barth. Elle n'appartient à aucune société filiale immobilière d'un groupe financier.

Mme Y détient une carte professionnelle d'agent immobilier délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Saint-Barthélémy le JJ/MM/AAAA lui permettant l'exercice des activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière valable jusqu'au JJ/MM/AAAA.

Mme Y a souscrit au titre des transactions sur immeubles et fonds de commerce une garantie financière auprès de QBE Europe SA/NV d'un montant de 110 000 € pour la période du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA et une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de SERENIS ASSURANCES à compter du JJ/MM/AAAA.

L'agence collabore avec trois agents commerciaux susceptibles de la mettre en relation avec des clients dans le cadre de transactions ou de locations de biens. L'une de ces personnes a été présente dans toutes les ventes des trois dernières années (soit deux ventes) ; les deux autres personnes interviennent en matière de locations et ont chacune apporté 50 % de l'activité au cours des trois dernières années.

Concernant la location de biens :

Les villas et appartements sont situés sur l'île de Saint-Barthélémy : cela va de petites maisons (une chambre) à des villas de prestige. Au jour du contrôle, 115 biens étaient proposés à la location saisonnière et aucun bien n'était loué.

La clientèle est constituée d'Américains et de Français.

En basse saison la fourchette des prix s'étend de 1000 à 40 000 dollars la semaine. En haute saison, elle s'étend de 5 000 à 150 000 euros la semaine. Le paiement des locations s'effectue par virement bancaire.

Concernant la vente de biens :

JJ/MM/AAAA, la société disposait de 12 mandats de vente à Saint-Barthélémy : fonds de commerce, terrains, appartements et villas de prestige.

La fourchette des prix de vente des villas s'étend de 3,9 millions à 34 millions d'euros.

La clientèle d'acheteurs ou de vendeurs est constituée de natifs de l'île ayant hérité de biens qu'ils revendent, de métropolitains installés sur l'île ou de personnes fortunées.

La société a réalisé deux ventes (dont une en inter-agences) au cours des trois dernières années.

L'agence promeut ses biens sur son site Internet. (Le site n'était plus mis à jour au jour du contrôle et était en cours de restructuration), mais également sur le site hotelsostbarth.org, via sa page Facebook (non alimenté par Mme Y), sur Instagram, et via parfois le « Journal de St Barth ». Le budget de communication pour l'exercice comptable AAAA/AAAA était de 5000 euros environ.

Le chiffre d'affaires se présente ainsi :

Exercice	CA	Résultat
01/04/2017 au 31/03/2018	Environ 360 500 €	Environ 39400 €
01/04/2018 au 31/03/2019	Environ 125 500 €	Environ 42 670 €
01/04/2019 au 31/03/2020	Environ 116 70 €	Environ 24 800 €
01/04/2020 au 31/03/2021	Environ 118 400 €	Environ 6 060 €
01/04/2021 au 31/03/2022	Environ 613 490 €	Environ 191 460 €

1.1. Le contrôle

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 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, un procès-verbal du JJ/MM/AAAA a été dressé et un rapport d'intervention a été rédigé le 18 mars 2021.

B. La procédure

Par lettre du JJ/MM/AAAA (complétude du dossier effectué par la DGCCRF le 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 bénéficiaires 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 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 courrier et courriel des JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA Mme Y a fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courriel et courrier en date du JJ/MM/AAAA, Mme Y a été destinataire du rapport de M. Patrick IWEINS, par lesquels 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 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'en réponse aux questions 4 et 5 du questionnaire remis par l'inspectrice et portant sur la mise en place d'une organisation et de procédures internes en matière de LB/FT, Mme Y a répondu par l'affirmative ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que les documents auxquels Mme Y faisait référence pour justifier ses réponses étaient destinés à la transaction de biens et manquaient pour l'activité de location saisonnière;

Considérant que ces documents relatifs à l'activité de transactions immobilières comprennent notamment une note de « *procédures internes* » prévoyant différentes dispositions, une fiche « *cartographie client* » reprenant différentes catégories de points de vigilance (pièces d'identité, profession et résidence, modalités de réalisation de la transaction, origine des fonds) en vue d'apprécier le niveau de cette vigilance (faible, standard, renforcé, refus), une fiche « *évaluation risque transaction* » permettant d'apprécier les risques liés à la transaction, une « *fiche d'identification client* » et une « *fiche d'examen renforcé* » ;

Considérant que les documents existants devraient être complétés par une cartographie des risques de blanchiment ou de financement du terrorisme propres à l'activité de la SOCIETE X en fonction de sa typologie de clientèle et de ses opérations en se différenciant de la « *cartographie client* » existante à la date du contrôle ;

Considérant cependant que l'inspectrice a constaté l'absence d'évaluation et de classification des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme concernant les locations dont le loyer mensuel dépassait 10 000 euros, activité qui représente une part substantielle du chiffre d'affaires de la société ;

Considérant qu'il ressort des déclarations de Mme Y relevées par l'inspectrice qu'« [...] en matière de location, les candidats à la location sont essentiellement des personnes physiques. Les documents demandés à ces derniers se limitent généralement à la pièce d'identité. Je ne propose pas de bien en location longue durée, ni de location au mois. En conséquence, je ne mets pas en oeuvre des mesures spécifiques lorsqu'une personne souhaite se porter locataire d'un bien dont le loyer rapporté au mois est supérieur à 10.000 €. » ;

Considérant que même si les locations sont de courte durée, cette activité de location, en application des dispositions de l'article L. 561-2, 8° du code monétaire et financier, est également soumise, compte tenu du niveau mensuel de location, au dispositif légal de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. En conséquence, elle aurait dû donner lieu à l'établissement d'un système d'identification des risques ;

Considérant que Mme Y déclare dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA avoir adapté les procédures à la suite du contrôle ;

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 ;

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 dans deux dossiers de transactions (conclues en AAAA et AAAA) examinés, aucun ne comportait les statuts et le Kbis des sociétés acquéreuses et dans l'un des dossiers, le titre de séjour de l'associé majoritaire n'y figurait pas ;

Considérant que la société ne disposait pas d'éléments lui permettant d'identifier les bénéficiaires effectifs des personnes morales ;

Considérant que l'examen de trois dossiers de location de villas d'une durée maximale de 15 jours dont le loyer rapporté au mois est supérieur à 10 000 euros, démontre qu'aucun dossier ne comportait de document d'identité du propriétaire du bien donné en location ou du bénéficiaire effectif en cas de détention de ce bien par une personne morale ayant donné mandat à l'agence ;

Considérant que pour un dossier, seul figurait le document d'identité de l'un des deux locataires de nationalité canadienne, pour le second, aucun document d'identité des parties prenantes à l'opération n'a été communiquée à l'inspectrice et pour le troisième, le Kbis de la société locataire n'y figurait pas ;

Considérant que les insuffisances relevées dans l'activité de location avec un mandat annuel, la société et Mme Y n'étaient pas en mesure d'actualiser les informations pendant toute la durée de la relation d'affaires ;

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 recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires, (conformément aux articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 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 Mme Hélène MORELL, présidente par intérim, M. Claude BELLENGER, 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 deux mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1 500 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 : ordonne la publication anonyme de la sanction aux frais de la SOCIETE X dans le journal « Le Journal de St Barth » 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 27 avril 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 1 500 euros, à l'encontre d'une agence immobilière à Saint Barthélemy ainsi qu'une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de deux mois avec sursis 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). »

Fait à Paris, le 27 avril 2023