



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 27 octobre 2020

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
Dossier n° 2019-34
Audience du 7 octobre 2020
Décision rendue le 27 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 M. Gilles DUTEIL, 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 soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 7 octobre 2020 :

- M. Gilles DUTEIL, rapporteur ;

- M. Y, assisté de Me 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 »), M. Michel ARNOULD, Mmes Hélène MORELL et Pascale PARQUET, M. Xavier de LA GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») a été créée le JJ/MM/AAAA. Son siège social a été transféré à Angers à compter du JJ/MM/AAAA. Elle est actuellement enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers depuis le JJ/MM/AAAA. Son siège social se trouve dans le département du Maine-et-Loire (49). M. Y en est le gérant. Il détient un établissement secondaire sous l'enseigne N.

La société détient une carte professionnelle lui permettant d'exercer les activités de transactions immobilières délivrée le JJ/MM/AAAA par la préfecture de Maine et Loire, valable jusqu'au JJ/MM/AAAA. Elle a souscrit une assurance responsabilité civile immobilière et une garantie financière auprès de VERSPIEREN. La société ne fait partie d'aucun réseau national et n'est affiliée à aucune organisation professionnelle.

Par jugement du JJ/MM/AAAA, le tribunal de commerce d'Angers a prononcé le redressement judiciaire de la société. A cette date, M. Y a licencié dix salariés et depuis travaille seul sur les deux agences. Par jugement du JJ/MM/AAAA, le tribunal de commerce d'Angers a arrêté le plan de redressement de la société.

En 2015, le chiffre d'affaires de la société est d'environ 112 100 euros pour un résultat d'exploitation d'environ 49 100 euros, en 2016 il est d'environ 59 600 euros pour un résultat d'environ 30 600 euros et en 2017 il est d'environ 103 800 euros pour un résultat d'environ 12 400 euros.

La société dispose d'un site internet qui regroupe les annonces des deux agences. M. Y rédige les compromis et mandats de vente en utilisant les documents commercialisés par la société M.

En 2016, 15 ventes avaient été réalisées ; 10 en 2017 ; et jusqu'en août 2018, 9 ventes avaient été effectuées. Les prix varient de 100 000 euros à 600 000 euros. La clientèle est familiale et recherche une habitation principale.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a réalisé les JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société X et 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, puis du 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, M. Emmanuel SUSSET, secrétaire général de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la société X 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 bénéficiaires 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 les JJ et JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné M. Gilles DUTEIL comme 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. Gilles DUTEIL avait été désigné en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA

Par courrier en date du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA, les personnes mises 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 7 octobre 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 d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs

Considérant que, selon le **premier 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 pour quatre dossiers analysés le mis en cause n'a pas été en mesure de présenter à l'inspecteur la copie des documents officiels d'identification, ni aucun autre document récapitulatif des mentions de ces documents officiels d'identification devant être obligatoirement relevées pour douze personnes sur les quatorze personnes physiques concernées ;

Considérant qu'il ressort des observations du conseil de M.Y en date du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA que les ventes sont réalisées pour des clients qui seraient occasionnels recourant à des prêts bancaires pour une résidence personnelle ;

Considérant que pour les clients occasionnels le professionnel n'est pas dispensé d'identifier et de vérifier l'identité dans les conditions prévues par le code monétaire et financier ;

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

B. Sur le manquement à l'obligation de recueillir des informations sur le client et 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 qu'il ressort du contrôle que sur quatre dossiers analysés aucun justificatif probant en matière d'identification des parties et d'informations concrètes sur la connaissance des clients et de la relation d'affaires n'y figurait ;

Considérant qu'il ressort des propos de M. Y relevés dans le procès-verbal en date du JJ/MM/AAAA « je considère qu'il est très difficile de demander aux clients des informations sur leur situation professionnelle et leurs revenus. Lorsque je le fais les clients considèrent que je m'occupe de choses qui ne me concerne pas et que je veux m'immiscer dans leur vie privée. Les gens d'une manière générale sont de plus en plus agacées par toutes les informations qu'on peut leur demander sur leur vie personnelle. Si je le fais ils vont voir la concurrence. » ;

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

C. 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 **troisième 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 les dossiers vérifiés sauf un n'ont aucun justificatif d'identité des parties ;

Considérant qu'il ressort également du contrôle que les pratiques mises en place au sein de l'agence en matière d'identification de la clientèle, de connaissance des clients et de la relations d'affaires sont très insuffisantes, voire inexistantes au regard des exigences du COMOFI ;

Considérant que M. Y n'était pas en mesure d'identifier formellement ses clients et qu'il aurait dû s'abstenir d'exécuter une opération ou de poursuivre une relations d'affaires avec les personnes concernées par les quatre dossiers analysés ;

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

D. Sur le manquement à l'obligation de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées pendant cinq ans

Considérant que selon le **quatrième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-12 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-12 du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-12 conservent pendant cinq ans à compter de la clôture de leurs comptes ou de la cessation de leurs relations avec elles les documents relatifs à l'identité de leurs clients habituels ou occasionnels. Elles conservent également, dans la limite de leurs attributions, pendant cinq ans à compter de leur exécution, les documents relatifs aux opérations faites par celles-ci, ainsi que les documents consignants les caractéristiques des opérations mentionnées au II de l'article L. 561-10-2* » ;

Considérant qu'il ressort des quatre dossiers vérifiés et détaillés dans le procès-verbal du JJ/MM/AAAA, que les mis en cause n'ont pas respecté l'obligation de conserver pendant cinq ans à compter de la cessation de la relation, les documents relatifs à l'identité de leurs clients ;

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

E. Sur le manquement à l'obligation de former et informer régulièrement le 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 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. Y a déclaré n'avoir suivi aucune formation relative aux obligations LBC-FT ;

Considérant que M. Y objecte dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA, que l'article ne s'appliquerait pas car sa société n'est affiliée à aucun réseau national ou international et qu'il travaille seul ;

Considérant que ces circonstances ne dispensent pas de l'obligation de formation prévue à l'article L. 561-33 du code monétaire et financier et qui se trouve aujourd'hui régie par l'article L.561-34 depuis l'Ordonnance n° 2016-1635 du 1^{er} décembre 2016 - art. 6 ;

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 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 M. Y, en sa qualité de gérant 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 M. Francis LAMY, par M. Michel ARNOULD, Mmes Hélène MORELL et Pascale PARQUET, M. Xavier de LA GORCE, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agence immobilière d'un an avec sursis à l'encontre de la société X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre la société X ;
- Article 3 : ordonne la prise en charge forfaitaire par la société X d'une partie des frais occasionnés par les mesures de contrôle à hauteur de 1 500 euros ;
- Article 4 : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agent immobilier d'un an avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 500 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 6 : 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 27 octobre 2020, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction d'exercice de l'activité d'agence immobilière d'un an avec sursis, une sanction pécuniaire de 2 000 euros, ainsi que la prise en charge forfaitaire d'une partie des frais occasionnés par les mesures de contrôle à hauteur de 1 500 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Maine et Loire, une interdiction d'exercice de l'activité d'agent immobilier d'un an avec sursis et une sanction pécuniaire de 500 euros à l'encontre de son 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 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 s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires (article L. 561-8 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées pendant cinq ans (article L. 561-12 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de former et informer régulièrement le personnel (article L. 561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 27 octobre 2020.