

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 28 mai 2021

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
Et M. Y
Dossier n° 2019-31
Audience du 19 mai 2021
Décision rendue le 28 mai 2021

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, 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. 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 soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 19 mai 2021 :

- M. Patrick IWEINS, rapporteur ;
- Maître Z, avocate, représentant M. Y, absent ;

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, Mme Hélène MORELL, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET, M. Xavier de la GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est une SARL immatriculée en 1993 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Basse-Terre (Guadeloupe) et a pour activités la vente de maisons, d'appartements et de terrains et la location de maisons et appartements sans en assurer la gestion. Son siège social se trouve à Saint-Barthélemy (97133). M. Y en est le gérant.

Il s'agit d'une agence indépendante, non intégrée à un réseau.

A la date du contrôle, la société :

- détenait une carte professionnelle délivrée le JJ/MM/AAAA par la Chambre de

Commerce et d'Industrie de Saint Barthélemy l'autorisant à exercer les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce et de gestion immobilière, valable jusqu'au JJ/MM/AAAA ;

- avait souscrit :
 - une garantie financière auprès de la Société de Caution Mutuelle des Professions Immobilières et Financières (SOCAF) pour un montant de 500 000 euros au titre de l'activité de gestion immobilière valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA ;
 - une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES (SAA) valable pour l'exercice AAAA ;
- employait deux salariés :
 - M. A, directeur commercial, en charge de la partie transactions immobilières avec le gérant M. Y ;
 - L'autre salarié gère le secteur des locations immobilières.

L'agence ne dispose pas de compte séquestre et les compromis de vente sont établis par un notaire. Les attestations de vente sont établies par l'office notarial B, notaires à Saint Barthélemy.

Au jour du contrôle, la société détenait 13 mandats de vente en cours de validité correspondant à dix maisons et trois appartements.

En AAAA, six ventes avaient été réalisées pour des montants compris entre 1 100 000 euros et 6 500 000 euros auprès de clients occasionnels, non professionnels de l'immobilier. Elles portaient sur cinq maisons et un appartement.

La clientèle de l'agence peut être d'origine européenne (dont la France) et américaine (dont les Etats-Unis). Pour promouvoir ses annonces, la société les diffuse sur sonsite .

Les chiffres d'affaires hors taxe de la société sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Du 01/09/2014 au 31/08/2015	Environ 650 000 euros
Du 01/09/2015 au 31/08/2016	Environ 690 000 euros
Du 01/09/2016 au 31/08/2017	Environ 520 000 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 SOCIETE X et par 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, deux rapports d'intervention ont été rédigés le JJ/MM/AAAA dont l'un complémentaire le JJ/MM/AAAA.

B. La procédure

Par lettre du JJ/MM/AAAA, le ministre de l'économie 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 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 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. 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 en date du JJ/MM/AAAA, 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 14 avril 2021. 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 à la demande de M. Y par son conseil Maître Z, le président de la CNS a convoqué les personnes mises en cause par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA à l'audience du 19 mai 2021. 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 du conseil représentant les personnes mises en cause absentes, 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 contrôle qu'« aucun système d'évaluation des risques n'avait été réalisé » ;

Considérant qu'il ressort de la réponse n°15 du questionnaire de contrôle portant sur la mise en place d'une évaluation et classification des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme, qu'il en existe un ;

Considérant qu'il ressort des observations de M. Y du JJ/MM/AAAA que « notre agence est attentive au montant de l'opération, à la nationalité du client, aux relations avec les personnes politiquement exposées (PPE) ... » ;

Considérant néanmoins qu'il ressort des éléments communiqués dans les observations précitées, qu'une formalisation des procédures s'accompagnant de la mise en place d'une cartographie des risques pour chaque transaction conformément à l'article L.561-32 du COMOFI, n'a été effective qu'à compter du mois de MM/AAAA, soit ultérieurement au 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 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 **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. 561-5-1 du COMOFI, « avant d'entrer en relation d'affaires, 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. Elles actualisent ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires. Les modalités d'application de cet article sont précisées par décret en Conseil d'Etat » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-6 du COMOFI, « Pendant toute la durée de la relation d'affaires et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent, 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 relation d'affaires » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-12 du COMOFI, « Sous réserve de dispositions plus contraignantes, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 conservent pendant cinq ans à compter de la clôture de leurs comptes ou de la cessation de leurs relations avec eux les documents et informations, quel qu'en soit le support, relatifs à leurs relations d'affaires ou clients occasionnels, ainsi qu'aux mesures de vigilance mises en œuvre. Elles conservent également, dans la limite de leurs attributions, pendant cinq ans à compter de leur exécution, quel qu'en soit le support, les documents et informations relatifs aux opérations faites par ceux-ci, ainsi que les documents consignants les caractéristiques des opérations mentionnées à l'article L. 561-10-2 ; Sans préjudice des obligations mentionnées au premier alinéa du présent article, les personnes mentionnées aux 1°, 1° ter et 1° quater de l'article L. 561-2 recueillent les informations et les données techniques relatives à l'activation, au chargement et à l'utilisation de la monnaie électronique au moyen d'un support physique et les conservent pendant une durée de cinq ans à compter de l'exécution de ces opérations » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'« aucun document ou copie de document ne figurait dans les dossiers concernant des recherches relatives à l'identité des parties à la vente, à l'origine de leur patrimoine ou de leurs ressources [...] » ;

Considérant que M. Y, dans ses observations du JJ/MM/AAAA, a communiqué un certain nombre d'éléments supplémentaires montrant une certaine connaissance de ses clients :

Considérant que si dans deux des trois dossiers examinés, les observations précitées de M. Y contiennent des éléments permettant de comprendre l'origine des ressources permettant le financement de l'acquisition concernée, un des dossiers analysés « C » ne comprend pas d'élément particulier sur la provenance des fonds pour une acquisition portant sur un bien au prix de 6,5 M€ ;

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

C. Sur le manquement à l'obligation de renforcer l'intensité des mesures

Considérant que selon le **sixième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-10-2 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-10-1 du COMOFI, « *I. Lorsque le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par une relation d'affaires, un produit ou une opération leur paraît élevé, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre les dispositions des articles L. 561-5, L.561-5-1 et L. 561-6 sous la forme de vigilance renforcées (..).* »

Considérant qu'aux termes de l'article L.561-10-2 du COMOFI, « Les personnes mentionnées à l'article L.561-2 effectuent un examen renforcé de toute opération particulièrement complexe ou d'un montant inhabituellement élevé ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite. Dans ce cas, ces personnes se renseignent auprès du client sur l'origine des fonds et la destination de ces sommes ainsi que sur l'objet de l'opération et l'identité de la personne qui en bénéficie. »

Considérant que les opérations examinées par l'inspecteur (montant des opérations, interventions de SCI, présence d'une clientèle étrangère,...) requéraient une vigilance particulière de la part de la SOCIETE X et de son gérant M. Y ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que les éléments communiqués à l'inspecteur ne permettaient pas de mettre en évidence ce renforcement des mesures ;

Considérant que M. Y a communiqué certains éléments complémentaires dans les observations précitées sur l'identité des clients et l'origine des fonds.

Considérant, cependant, que pour un dossier analysé lors du contrôle, la SOCIETE X et son gérant M. Y ne disposaient pas, au-delà d'une information non vérifiée sur une fortune familiale, des éléments tangibles justifiant la provenance des sommes permettant l'acquisition de la maison de 6,5 M€ ;

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

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

Considérant que, selon le **neuvième grief** l'obligation de formation et d'information régulières du personnel n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-34 du COMOFI : « *En vue d'assurer le respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du présent titre, 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.

Pour l'application du présent article, les agents mentionnés à l'article L. 523-1 et les personnes auxquelles les établissements de monnaie électronique ont recours en vue de distribuer de la monnaie électronique, au sens de l'article L. 525-8, sont assimilés aux personnels des personnes mentionnées à l'article L. 521-1 » ;

Considérant qu'il ressort d'une des réponses au questionnaire remis lors du contrôle à M. Y que « *le commercial de la société est informé de l'obligation de recueillir les informations*

permettant de remplir les obligations d'identification de la clientèle et qui ressortent de la LCB/FT » ; que, cependant, aucune attestation de formation n'est fournie pour corroborer l'affirmation ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'« aucune information ou formation n'avait été dispensée à M. A relative à la procédure de lutte contre le blanchiment » ;

Considérant que la simple diffusion des lignes directrices conjointes DGCCRF et TRACFIN de MM/AAAA à la date du contrôle ne saurait se substituer à l'obligation de formation qui ressort des dispositions de l'article L.561-34 du COMOFI ;

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

Considérant que la CNS estime que le deuxième grief sur le non-respect de l'obligation d'identification et de vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5 et R. 561-5 à R. 561-11 du code monétaire et financier), le quatrième grief sur le non-respect de l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération ou de ne pas poursuivre une relation d'affaires (article L.561-8 du code monétaire et financier), le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires (article L.561-10), le septième grief sur le non-respect de l'obligation de déclarer ses soupçons (article L.561-15 du code monétaire et financier) et le huitième grief sur le non-respect de l'obligation de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées pendant cinq ans (article L. 561-12 du code monétaire et financier) 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 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 des manquements ; que l'exigence de proportionnalité de la sanction impose que l'assise financière de la société et les revenus de son gérant 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 de M. Francis LAMY par M. Michel ARNOULD, Mme Hélène MORELL, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET 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 six mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 4 000 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 six mois avec sursis à l'encontre M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 4 000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la SOCIETE X dans « *Le Journal de l'Agence* » et « *Le Journal de Saint Barth* » dès leur première publication à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 28 mai 2021, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de six mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 4 000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière à Saint-Barthélemy, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 4 000 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 de 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 de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de renforcer l'intensité des mesures ou de procéder à un examen renforcé à l'égard des clients (articles L. 561-10-1 et L.561-10-2 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation d'assurer l'information régulière du personnel et de mettre en place toute action de formation utile (article L. 561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 28 mai 2021.