



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DÉCISION du 28 mars 2022

A L'ÉGARD DE LA SOCIÉTÉ X
Dossier n° 2020-14
Audience du 23 mars 2022
Décision rendue le 28 mars 2022

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 en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de M. Christian PERS, 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 ;

M. Y, ayant indiqué demander que la séance ne soit pas publique ;

Le président, ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 23 mars 2022 :

- M. Christian PERS ;

- M. Y, représenté par Maître Z ;

M. Y, président et représentant légal de la SOCIÉTÉ X, mis 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 »), de Mme Hélène MORELL, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Xavier de la GORCE ;

I. FAITS ET PROCÉDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est une SAS immatriculée le JJ/MM/AAAA auprès du Tribunal de Commerce de W comme exerçant les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière. Son siège social se situe dans le département de la Gironde. M. Y en est le président.

La société a été créée avec deux associés qui n'interviennent pas dans la gestion :

- Mme A ;
- M. B.

M. Y détient 76 % du capital de la société.

La société emploie trois salariés et quatre agents commerciaux (l'ensemble de l'équipe commerciale a été renouvelée dans les six mois précédant le contrôle). Ces derniers sont rémunérés à la commission : 20 % pour la prise ou la détention de mandats et 20 % pour la vente.

La société n'est pas adhérente auprès d'un syndicat professionnel. Elle est titulaire de la carte professionnelle lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce.

M. Y a souscrit auprès de GALIAN une garantie financière et une assurance responsabilité civile (lui permettant l'exercice de transaction sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière) d'un montant de 120 000 euros chacune.

La zone de chalandise de l'agence s'étend sur W et le bassin de V (U et T). Au jour du contrôle elle détenait vingt et un biens en portefeuille (biens de prestige) dont les prix sont compris entre 500 000 € et 11,5 millions d'euros et avait réalisé huit vente en AAAA et cinq en AAAA. Sa clientèle est essentiellement composée de chefs d'entreprise, artistes, sportifs.

L'agence ne travaille pas en inter-cabinet mais a recours à des apporteurs d'affaires qui sont payés sur facture, en général 10 % du montant hors taxes de la commission de l'agence.

Sur le premier exercice comptable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA, la société a réalisé un chiffre d'affaires d'environ 548 000 € pour un résultat net positif d'environ 30 000 €. L'activité liée à la vente de biens immobiliers représente 96,5 % du CA réalisé. Le chiffre d'affaires prévisionnel pour l'année AAAA est de l'ordre de 500 000 € pour un bénéfice de 30 à 40 000 €.

Le chiffre d'affaires et le résultat des années ultérieures n'est pas connu.

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 dans ses locaux un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SOCIETE X, et par son président 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 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'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 président 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 du président M. Y, le montant des rémunérations qu'ils avaient 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. Christian PERS 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. Christian PERS avait été désigné en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courriers en date du JJ/MM/AAAA, le conseil des personnes mises en cause a fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courriel en date du JJ/MM/AAAA, le conseil de M. Y a été destinataire du rapport de M. Christian PERS par lequel il a été invité à émettre ses observations.

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 2 mars 2022. Il a été accusé réception de ces lettres les JJ et JJ/MM/AAAA.

L'audience ayant été reportée, le président de la CNS a, en application de l'article R.561-48 du COMOFI, convoqué les personnes mises en cause par lettre recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA à l'audience du 23 mars 2022. 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 les JJ et JJ/MM/AAAA.

II. MOTIFS DE LA DÉCISION

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'il ressort de la déclaration de M. Y qu'aucune organisation interne personnalisée destinée à la mise en œuvre des obligations d'identification et de vigilance anti-blanchiment, et notamment aucun écrit évaluant les risques et les classifiant selon les critères légaux et ceux à définir par le dirigeant lui-même, n'a été mis en œuvre de façon formelle au sein de l'agence ;

Considérant qu'il ressort du questionnaire de contrôle du respect des obligations en cause que M. Y a répondu par la négative aux questions portant, d'une part, sur la mise en place d'une organisation interne destinée à la mise en œuvre de ses obligations d'identification et de vigilance en matière de LCB/ FT et, d'autre part, sur l'existence dans l'entreprise d'un document écrit retraçant les procédures internes relatives à la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant qu'il ressort des observations du conseil de M. Y en date du JJ/MM/AAAA qu'il n'était effectivement pas mis en œuvre sur le plan formel toutes les modalités nécessaires aux obligations visées par le code monétaire et financier afin de lutter contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;

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 qu'il ressort des 10 dossiers analysés lors du contrôle qu'aucun ne contenait les éléments d'identification des clients (à savoir les pièces d'identité, les extraits KBIS, les statuts des sociétés) permettant d'identifier les bénéficiaires effectifs des opérations immobilières ;

Considérant que le dirigeant a affirmé à l'enquêteur que les éléments d'identification des clients permettant d'identifier les bénéficiaires effectifs et l'origine des fonds, étaient stockés informatiquement « sur le cloud », sans justifier auprès de celui-ci ses affirmations contrairement à ses engagements ;

Considérant qu'il ressort du contrôle d'une part que le dirigeant sollicitait auprès des vendeurs lors de la prise du mandat, conformément à un document « de découverte du vendeur et du produit », le titre de propriété, une copie de la pièce d'identité pour les particuliers ou un extrait K bis pour les sociétés ; et d'autre part, pour les acquéreurs, qu'il se contentait de faire des recherches sur des moteurs de recherche pour connaître l'acheteur et si c'était un chef d'entreprise, pour en analyser la solvabilité sans que celles-ci ne soient conservées dans les dossiers ;

Considérant qu'il ressort des déclarations du président de la société que c'était au notaire de gérer la partie financière de la transaction ;

Considérant que les vérifications notariales et bancaires ne sauraient suppléer la vigilance spécifique qui incombe aux professionnels de l'immobilier ;

Considérant qu'il ressort des observations précitées que l'intégralité des dossiers passés et visés dans le rapport d'intervention a été depuis remise à jour pour se trouver tels qu'ils auraient dû être antérieurement au contrôle ;

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

C. 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, « Pour l'application de l'article L. 561-5-1, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :

1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information nécessaires à la connaissance de l'objet et de la nature de la relation d'affaires ;

2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information qui permettent de conserver une connaissance appropriée et actualisée de leur relation d'affaires.

La nature et l'étendue des informations collectées ainsi que la fréquence de la mise à jour de ces informations et l'étendue des analyses menées sont adaptés au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. Ils tiennent compte également des changements pertinents affectant la relation d'affaires ou la situation du client, y compris lorsque ces changements sont constatés par les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 à l'occasion du réexamen de toute information pertinente relative aux bénéficiaires effectifs, notamment en application de la réglementation relative à l'échange d'informations dans le domaine fiscal.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle mentionnées à l'article L. 561-36 de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires.

Un arrêté du ministre chargé de l'économie précise les modalités d'application du présent article en ce qui concerne les éléments d'informations mentionnés aux 1° et 2°. » ;

Considérant qu'il ressort des déclarations du dirigeant lors du contrôle que si quelques questions étaient posées concernant l'origine des fonds, pour savoir si c'était un achat comptant ou non (sans aucune trace écrite dans le dossier), l'origine des fonds n'était cependant pas connue en cas d'achat comptant ;

Considérant que selon les observations précitées d'une part la pratique de la société et de son dirigeant était de s'en remettre aux banques qui ont des process de contrôle très contraignants qui permettent de s'assurer de l'origine des fonds et au notaire instrumentaire qui s'assure et retrace dans ses actes l'origine de propriété du vendeur ; et d'autre part, la société et son dirigeant ne disconviennent pas du fait qu'ils auraient dû être plus rigoureux dans la constitution des dossiers tout en ajoutant que la constitution de dossiers trop fournis pourrait être interprétée par le client comme inquisitrice, ce qui n'est pas de nature à améliorer les relations d'affaires ;

Considérant que les vérifications notariales et bancaires ne sauraient suppléer la vigilance spécifique qui incombe aux professionnels de l'immobilier ;

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

D. Sur le manquement à l'obligation d'informer régulièrement le personnel

Considérant que selon le **quatrième 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 l'information régulière de leurs personnels. Dans le même but, elles mettent en place toute action de formation utile » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que le dirigeant a indiqué n'avoir suivi ou fait suivre à ses salariés ou agents commerciaux aucune formation concernant la lutte contre le blanchiment ;

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 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 M.Y, en sa qualité de président, 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, par Mme Hélène MORELL, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Xavier de la GORCE, membres de la CNS ;

DÉCIDE :

- Article 1^{er}: prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;

- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2000 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 trois mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : ordonne la publication de la sanction aux frais de SOCIETE X dans « *Le Journal de l'Agence* » 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 28 mars 2022, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2000 euros, à l'encontre d'une agence immobilière dans le département de la Gironde, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2000 euros à l'encontre de son président 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'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5 et R. 561-5 à R. 561-11-1 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 d'informer régulièrement le personnel et de la mise en place de toute action de formation utile (article L.561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 28 mars 2022.