



COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 28 novembre 2022

A L'EGARD DE LA SOCIETE V et de M. W
Dossier n° 2021-38
Audience du 9 novembre 2022
Décision rendue le 28 novembre 2022

Vu la saisine par le ministre de l'Economie et des finances du JJ/MM/AAAA (complétude du dossier effectuée 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 et JJ/MM et JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du 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 ;

Les personnes mises en causes ayant indiqué demander que la séance soit publique ;

Le président, M. Francis LAMY ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de M. Nicolas GROPER ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 9 novembre 2022 :

- Mme Magali INGALL- MONTAGNIER, ayant lu le rapport de M. Christian PERS, rapporteur (décédé) ;

- M. X, directeur commercial et M. W, gérant assisté par Maîtres Y et 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 »), de M. Nicolas GROPER, M. Gilles DUTEIL, Mme Pascale PARQUET et M. Xavier de la GORCE.

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société V (ci-après la société) est une SARL immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le JJ/MM/AAAA comme exerçant les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce, achat, vente et location. Son siège social se situe à Paris. M. W en est le gérant.

La société emploie 19 salariés, dont 11 consultants négociateurs. Elle ne fait pas appel à des agents commerciaux.

La société est affiliée à l'UNIS.

La société détient une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie d'Ile-de-France.

Le jour du contrôle la société détenait un portefeuille de 70 mandats de vente actifs et 480 mandats de location. La fourchette de prix des mandats de vente est comprise entre 300 000 et 2 millions d'euros et celle des mandats de location entre 1 000 et 20 000 euros par mois. La moyenne est de 3 800 euros. En décembre 2020, 29 biens avaient un loyer mensuel supérieur à 10 000 euros. La société a réalisé 31 ventes et 331 locations sur les années 2019 et 2020.

La clientèle « vendeur » est composée d'administrateurs de biens. Les acheteurs sont des investisseurs.

La clientèle « bailleur » est composée d'administrateurs de biens gérant des locaux de propriétaires ne disposant pas de service commerciaux. La clientèle « locataire » est composée d'utilisateurs (sans sociétés d'artisans liées au secteur énergétique ou dépannage).

La société promeut ses biens sur son site Internet mais également sur « BureauxLocaux » et publie ses annonces par panneaux d'affichage à son nom.

Le chiffre d'affaires de l'année 2019 est d'environ 3 millions d'euros avec un résultat net positif d'environ 380 000 euros. Le chiffre d'affaires de l'année 2020 est d'environ 2.600 000 euros et le bénéfice d'environ 220.000 euros.

S'agissant du dirigeant, M W, ses revenus pour 2018 et 2019 ont été de l'ordre d'environ 120.00 euros et pour 2020 d'environ 100.000 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 V et M. W 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 (complétude du dossier effectuée 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 V et à M. W 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. W 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. Christian PERS rapporteur et par lettre du JJ/MM/AAAA, le président a désigné Mme Magali INGALL-MONTAGNIER rapporteur en remplacement de M. PERS (décédé).

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. Et 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 Magali INGALL-MONTAGNIER avait été désignée en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courriers en date des JJ et JJ/MM/ et JJ/MM/AAAA, les personnes mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courrier du JJ/MM/AAAA, M. W a été destinataire du rapport de M. Christian PERS, par lequel il a été invité 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 9 novembre 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 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 mesures de contrôle interne

Considérant que, selon le **premier grief**, il n'aurait pas été mis en place «*des mesures de contrôle interne pour veiller au respect de leurs obligations en matière de LCB-FT*» ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-32 alinéa II «*Pour veiller au respect des obligations prévues au chapitre I du présent titre, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent également en place des mesures de contrôle interne.*

Dans leur politique de recrutement de leur personnel, elles prennent en compte les risques que présentent les personnes au regard de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'aucune mesure de contrôle de l'application du protocole interne à la société n'avait été mise en place et que si le protocole interne apparaissait complet son application restait très sommaire dans les dossiers examinés ;

Considérant que M. W avait fait parvenir après le contrôle (courriel du JJ/MM/AAAA) un protocole interne amélioré ;

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 d'une part, 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 trois dossiers de vente analysés que dans un dossier il manquait la pièce d'identité de l'acquéreur et dans les deux autres ne figuraient pas les pièces d'identité du vendeur et des personnes physiques représentant la société acquéreuse, ni le Kbis et les statuts de ladite société ;

Considérant qu'il ressort des observations des conseils de M. W que pour les ventes, la SOCIETE V travaillait à partir de la documentation fournie par les notaires, en charge de la transaction et qu'au moment du contrôle il existait deux fiches de renseignement concernant les personnes physiques et les personnes morales comportant la mention « à remplir obligatoirement pour chaque vente » ;

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 du contrôle d'une part qu'aucune information particulière n'était recueillie lors des transactions de vente de biens ;

Considérant qu'il ressort d'autre part des déclarations de M. W que des questions étaient posées aux acquéreurs sur leur financement alors même qu'aucune trace d'une telle demande ne figurait dans les trois dossiers de transaction ayant fait l'objet d'un contrôle ;

Considérant qu'il ressort également des déclarations du dirigeant que les négociateurs effectuaient des recherches sur internet pour les locations alors que de telles recherches n'étaient pas effectuées pour les ventes ;

Considérant qu'il ressort du questionnaire remis par les inspecteurs lors du contrôle que M. avait répondu négativement à la question n°10 portant sur le point de savoir si les procédures internes prévoient une mise à jour des informations relatives aux clients et aux opérations pendant toute la durée de la relation d'affaires afin de permettre d'assurer une vigilance constante au sens de l'article R 561-12 du COMOFI ;

Considérant que les conseils du mis en cause objectent dans leurs observations en date du 8 juillet 2022 que les investigations diligentées par les négociateurs ne sont pas contestables mais seulement peu documentées dans les quelques dossiers consultés par sondage ;

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

Considérant que la CNS estime que le quatrième grief sur le non-respect de l'obligation d'appliquer sans délai les mesures de gel et les interdictions de mise à disposition ou d'utilisation prévues au présent chapitre et à l'article L.713-16 et d'en informer immédiatement le ministre chargé de l'économie conformément à l'article L. 562-4 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 qu'il a été établi par les mis en cause conformément à l'article L.561-40 alinéa III du COMOFI des éléments objectifs et vérifiables que le préjudice qui résulterait pour eux d'une

publication des sanctions prononcées par la Commission sous une forme non anonyme serait disproportionnée ;

Considérant que M. W, 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, M. Nicolas GROPER, M. Gilles DUTEIL, Mme Pascale PARQUET et M. Xavier de la GORCE, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce un blâme à l'encontre de la SOCIETE V ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros à l'encontre de la SOCIETE V ;
- Article 3 : prononce un avertissement à l'encontre de M. W ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de M. W ;
- Article 5 : ordonne la publication anonyme de la sanction aux frais de la SOCIETE V dans les journaux « Le Journal de l'Agence » et « les Echos » 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 novembre 2022, la Commission nationale des sanctions a prononcé un blâme et une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros, à l'encontre d'une agence immobilière dans la ville de Paris, ainsi qu'un avertissement et une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre du gérant, 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 des mesures de contrôle interne pour veiller au respect des obligations en matière de LAB-FT (article L.561-32 alinéa II 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) ;
- 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) ».

Fait à Paris, le 28 novembre 2022