

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 30 novembre 2020

A l'égard de la SOCIETE X
Et de son gérant M. Y
Dossier n° 2019-25
Audience du 25 novembre 2020
Décision rendue le 30 novembre 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 à la société X et à son gérant M. Y ;

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 Mme Hélène MORELL, 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 ne pas demander que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 25 novembre 2020 :

- Mme Hélène MORELL, rapporteur ;

- M. Y ;

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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Xavier de LA GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence le JJ/MM/AAAA. Ses activités portent sur la transaction sur immeubles et fonds de commerce, la gestion immobilière. Son siège social est situé dans le département des Bouches-du-Rhône (13). La société est titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Marseille-Provence le JJ/MM/AAAA. M. Y en est le gérant non salarié.

La société comporte un établissement siège appelé A, actif depuis AAAA à la même adresse. Elle n'emploie pas de salarié.

Au plan financier, la société X détient un capital social important de 100 000€ en apport d'une autre société appelée B, dont l'activité est le conseil en relations publiques et communication et dont le responsable est M. Y.

Les résultats de la société sont les suivants (chiffres anciens désormais).

	2015	2016	2017
CA environ	163 000 €	77 000 €	199 000 €
RN environ	34 000 €	-25 000 €	51 000 €

L'agence se présente comme spécialiste de la location saisonnière dans des villas avec piscine de la région d'Aix-en-Provence, de la côte d'Azur ou du Luberon mais aussi à Ibiza, à Marrakech, en Toscane ou à Rio. En MM/AAAA, elle présente un portefeuille d'offre de location temporaire de quelques 130 villas. Son portefeuille de vente de biens immobiliers dits « de prestige » ainsi que de maisons plus classiques est plus restreint de l'ordre de la dizaine dont le prix le plus élevé approche les 6 M€. Le montant le plus élevé d'un bien vendu est de 1 245 000€.

A l'audience, devra être précisée la répartition du chiffre d'affaires entre les locations saisonnières et les transactions dans la période récente.

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 société 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 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, Mme Fayrouze DAHOU, secrétaire générale 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 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 Mme Hélène MORELL, 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 Mme Hélène MORELL,

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/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA, les personnes mise 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 25 novembre 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 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'il n'existe pas de document écrit retraçant l'approche par les risques (évaluation, classification en fonction de la nature de l'opération...) tel qu'imposé par le COMOFI ;

Considérant qu'il ressort du questionnaire remis à M. Y lors du contrôle que « *nous n'avons pas mis en place un protocole interne écrit des mesures de contrôle permettant de classer les risques rencontrés et d'assurer une vigilance adaptée. Je compte dès à présent mettre en place ce protocole afin de satisfaire les obligations qui m'incombe. Je ne savais donc pas qu'il y avait des obligations spécifiques TRACFIN pour les agents immobiliers.* » ;

Considérant qu'il ressort des observations de M. Y en date du JJ/MM/AAAA d'une part qu'il n'avait pas mis en place de dispositif mais qu'il prenait soin de poser les bonnes questions et de vérifier les documents légaux auprès de mes clients vendeurs et acquéreurs et d'autre part, que « *depuis le contrôle, j'ai bien pris conscience de mes obligations légales. J'ai mis en place un protocole interne d'évaluation et de gestion des risques avec un questionnaire pour la vigilance permanente et un questionnaire pour la vigilance renforcée.* » ;

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 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 des trois dossiers analysés lors du contrôle qu'aucun ne comportait de fiche ou autre document reprenant des informations sur la situation personnelle des clients et sur les motivations d'achat ;

Considérant qu'il ressort desdits dossiers qu'aucune pièce d'identité ou Kbis concernant les acheteurs (personne physique ou personne morale) n'y figurait ;

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. 561-6 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 qu'aucun élément d'information à l'appui de justificatif ou information déclarative n'est recueilli sur les modalités de financement du bien, l'origine des fonds, sur l'opération de vente, sur l'objet et la nature de la relation d'affaires dans les trois dossiers contrôlés ;

Considérant qu'il ressort des observations précitées de M. Y que « *je n'avais pas réalisé à l'époque qu'il s'agissait d'une obligation. Même si je demandais à mes clients de me présenter les documents légaux pour chaque dossier de vente, je ne les conservais pas car j'estimais, à tort, que ces éléments étaient accessibles chez les notaires. En outre, je suis en capacité d'obtenir les pièces nécessaires pour le suivi des transactions effectuées au cours des cinq dernières années en me rapprochant des notaires.* » ;

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 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 trois dossiers analysés lors du contrôle qu'aucune pièce d'identité n'y figurait car la société ne demandait pas les pièces d'identité ;

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

Considérant que la CNS estime que le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation de renforcer l'intensité des mesures ou de procéder à un examen renforcé à l'égard des clients (article L. 561-10-2 du COMOFI) et le sixième grief sur le non-respect de l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-34 du COMOFI) 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 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 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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Xavier de LA GORCE, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agence immobilière de six mois avec sursis à l'encontre de la société X ;
- Article 2 : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agent immobilier de six mois avec sursis à l'encontre de M. Y.

Fait à Paris, le 30 novembre 2020.