

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 4 mai 2021

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
et Mme Y
Dossier n° 2019-13
Audience du 28 avril 2021
Décision rendue le 4 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 et du JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, 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 28 avril 2021 :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteur ;
- Mme Y, assistée de Maître W, avocate à la cour ;

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 et M. Xavier de la GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est une SARL immatriculée le JJ/MM/AAAA au Registre du Commerce et des Sociétés de Lisieux comme exerçant les activités d'agence immobilière et de gestion de biens immobiliers. Son siège social se trouve dans le département du Calvados. Mme Y en est la gérante.

Le capital de la société est de 7000 euros, réparti entre :

- M. A pour 1730 euros ;
- Mme B pour 1740 euros ;
- M. C pour 100 euros ;

- Mme Y pour 3430 euros.

La société détient une carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine Estuaire le JJ/MM/AAAA pour l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA.

La société a souscrit une garantie financière d'un montant de 110 000 euros au titre de l'activité de transaction sans détention de fonds, auprès de GROUPAMA valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA ainsi qu'une assurance responsabilité civile professionnelle pour transactions sur immeubles et ou fonds de commerce, auprès d'ALLIANZ valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA.

L'agence n'exploite pas d'établissement secondaire. Elle est indépendante, n'est affiliée à aucun réseau et n'est adhérente à aucun syndicat professionnel. Elle n'emploie aucun salarié ni agent commercial. Mme Y travaille seule.

La clientèle de l'agence est essentiellement parisienne et partiellement étrangère (Japon, Royaume-Uni, Italie) et achète en résidence secondaire pour des prix allant de 300 000 euros à 800 000 euros. En 2016, l'agence a vendu cinq biens, en 2017, huit biens et en 2018, 4 biens (Mme Y était en formation de mandataire judiciaire une partie de l'année). Les compromis de vente sont signés chez le notaire. Au jour du contrôle l'agence disposait d'environ 30 biens en portefeuille.

Afin de promouvoir ses biens, l'agence diffuse ses annonces sur le site Explorimmo (Le Figaro) et sur son propre site.

Le chiffre d'affaires pour la partie transaction était de :

2016 : environ 52 000 euros ;
2017 : environ 67 000 euros ;
2018 : environ 49 000 euros.

La transaction représente environ 50 % du CA de la société, le reste concerne des études d'urbanisme (montage de dossiers).

Les comptes de résultats font ressortir les chiffres d'affaires suivants pour l'ensemble de l'activité de la société :

2015 : environ 136 000 euros ;
2016 : environ 88 500 euros ;
2017 : environ 140 000 euros ;
2018 : environ 73 500 euros ;
2019 : environ 48 000 euros.

Et un résultat pour :

2015 : environ - 4 000 euros ;
2016 : environ 2 100 euros ;
2017 : environ 14.300 euros ;
2018 : environ - 5 300 euros ;
2019 : environ - 5 300 euros.

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 dans ses locaux un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SOCIETE X et par sa gérante Mme 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 SOCIETE X et à sa gérante Mme Y, en application des articles L. 561-41 et R.561-47 du COMOFI.

Ces lettres les ont informées 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 elles 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 Mme Y, le montant des rémunérations qu'elle 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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE 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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE avait été désignée 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 28 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.

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 que le JJ/MM/AAAA, la SOCIETE X et sa gérante n'avaient mis en place aucun système d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme, ainsi que cela résulte du PV de déclaration du JJ/MM/AAAA, aux termes duquel la gérante a déclaré « Concernant la lutte contre le blanchiment, je suis en train de suivre une formation de 28 h qui comprend un module de blanchiment (environ 7/8h). Je n'ai pas mis de procédures écrites en place pour évaluer les risques de blanchiment dans mon agence. Je n'utilise aucun document interne formalisant les mesures prises en matière de lutte contre le blanchiment. » ;

Considérant qu'il ressort des observations du conseil de Mme Y en date du JJ/MM/AAAA que désormais consciente de l'importance du respect du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, Mme Y a mis en place immédiatement après le contrôle, une procédure interne ;

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 propos de Mme Y relevés dans le procès-verbal précité d'une part que pour les personnes physiques « *...je ne demande pas les pièces d'identité des vendeurs...et lorsqu'une offre d'achat est effectuée, je demande à l'acquéreur de me montrer une pièce d'identité mais j'en prends rarement copie.* » et d'autre part pour les personnes morales Mme Y demande le Kbis lorsque le dossier concerne un étranger ou un dossier atypique en cas de doute sur la personne. Elle se renseigne également sur l'adresse et la profession des acquéreurs mais cela n'est pas formalisé ;

Considérant qu'il ressort des cinq dossiers analysés lors du contrôle que certaines pièces d'identité des vendeurs et des acheteurs étaient manquantes ;

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, « 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 que les informations relatives à l'objet, à la nature de la relation d'affaires et à la connaissance du client étaient inexistantes ou incomplètes comme constaté dans les cinq dossiers analysés et comme le reconnaît Mme Y dans sa déclaration du JJ/MM/AAAA ;

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 de s'abstenir d'exécuter une opération ou de ne pas poursuivre une relation d'affaires (article L561-8 du code monétaire et financier) et le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation de formation et d'information régulière du personnel (article L 561-34 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 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 Mme Y en sa qualité de gérante 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 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 trois mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X;
- Article 2 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de Mme Y ;
- Article 3 : ordonne la publication de la sanction sur le site de la Commission nationale des sanctions 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 4 mai 2021, 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 à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Calvados, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de son gérant et décidé la publication de ces sanctions, 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 dispositifs d'évaluation et de gestion des risques (article L. 561-32 du 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 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 4 mai 2021.