

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION DU 6 avril 2023

A L'EGARD DE LA SARL MAILLY
IMMOBILIER ET DE M. X
Dossier n° 2021-52
Audience du 5 avril 2023
Décision rendue le 6 avril 2023

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 1JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de M. Xavier de la GORCE, 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. Gilles DUTEIL ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 5 avril 2023 :

- M. Xavier de la GORCE, rapporteur ;

- M. X assisté de Maître 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 »), de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, M. Gilles DUTEIL et Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE.

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société MAILLY IMMOBILIER (ci-après « la société ») est une SARL immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Perpignan le JJ/MM/AAAA comme exerçant l'activité d'agence immobilière. Son siège social se situe au 4, rue Victor Hugo 66660 Port-Vendres. M. X en est le gérant.

M. X détient un établissement secondaire situé à Perpignan, exerçant également l'activité d'agence immobilière

La société est adhérente du Syndicat national des Professionnels de l'Immobilier (SNPI). Elle emploie trois agents commerciaux qui ne réalisent que des ventes. Tous les mandats de vente sont signés en agence par M. X. La société ne dispose pas de compte séquestre ; les compromis de vente sont signés chez le notaire depuis l'année AAAA.

M. X dispose d'une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Perpignan et des Pyrénées-Orientales le JJ/MM/AAAA valable jusqu'au JJ/MM/AAAA, lui permettant l'exercice de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce.

M. X a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de SERENIS le JJ/MM/AAAA portant sur l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce. Il ne dispose pas de garantie financière.

Au jour du contrôle, la société avait en portefeuille 43 biens à la vente. L'agence est spécialisée dans la vente de biens dits « classiques » (20 biens par an) dont la fourchette de prix s'étend de 17 000 € (pour un garage) à 1 790 000 €. Le prix moyen des ventes est de l'ordre de 120 000 € à 150 000 €.

La clientèle est essentiellement française (locaux et clients de départements voisins).

Le chiffre d'affaires de la société pour l'année 2020 est d'environ 130 000 €, en 2021 230 000 euros environ.

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 SARL MAILLY IMMOBILIER et son gérant M. X 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 SARL MAILLY IMMOBILIER et à son gérant M. X 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. X 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. Xavier de la GORCE 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. Xavier de la GORCE avait été désigné en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres les JJ et JJ/MM/AAAA.

Par courriel des JJ/MM/AAAA, JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA M. X et son conseil, ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courriel du JJ/MM/AAAA et courrier des JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA, M. X a été destinataire du rapport de M. Xavier de la GORCE, par lesquels il a été invité à émettre ses observations. Il a été accusé réception de ces lettres les JJ/MM/AAAA 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 5 avril 2023. 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 de systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et

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 d'une part du contrôle que M. X n'avait pas formalisé de procédure interne visant à répondre aux obligations instaurées par le code monétaire et financier en matière d'identification de la clientèle, de connaissance attentive de celle-ci et d'étude des opérations. Il remplissait en outre « une fiche de présentation » qui reprenait les noms des vendeurs et acquéreurs, leurs coordonnées, le financement, le prix de vente et le lieu d'acquisition du titre de propriété ainsi qu'un questionnaire d'état civil qu'il transmettait au notaire, sans que ces documents soient accompagnés de justificatifs.

Considérant d'autre part qu'il ressort du contrôle qu'il n'existait pas de document retraçant l'approche par les risques ;

Considérant que le professionnel avait uniquement défini des mesures de vigilance simplifiées liées à un risque faible de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ;

Considérant que dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA le conseil de M. X soutient que la DGCCRF indiquait dans son rapport d'intervention que la société avait mis en place un dispositif LCB-FT certes incomplet ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'aucun protocole interne écrit prévoyant un système d'évaluation des risques n'a pas pu être présenté ;

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 5 dossiers analysés par l'enquêteur, qu'aucun dossier ne contenait de document justifiant des identités des vendeurs et des acquéreurs, de la propriété du bien mis en vente, ni du financement de l'acquisition et que le gérant de la société notait simplement que les nom, prénom et adresse des vendeurs et le nom du notaire qui avait signé l'acte initial d'achat sans satisfaire pour autant ses obligations légales ;

Considérant qu'il ressort des déclarations de M. X relevées lors du contrôle qu'il n'avait pas besoin d'effectuer des recherches complémentaires parce que les identités des clients étaient simples à contrôler ;

Considérant que le conseil de M. X dans ses observations précitées objecte que le gérant a cru être dans l'obligation de devoir supprimer les informations et pièces recueillies et ce conformément aux obligations de la CNIL en matière de RGPD ;

Considérant que les renseignements rassemblés dans la fiche de synthèse individuelle établie par l'agence restent limités et/ou non vérifiables faute de copie de documents officiels ;

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

C. 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 du contrôle que le professionnel conservait tous les documents réunis, classés par dossiers sur son ordinateur. Puis, dès que la vente était faite et que le notaire lui versait ses honoraires, il supprimait le dossier ;

Considérant que dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA M. X conteste les dires des inspecteurs en ce qu'il estime que sur ce point le rapport d'intervention est faux car il a toujours conservé les informations au-delà de cinq ans et que tout était informatisé sur une clé USB et était, avant AAAA, conservé sur papier mais qu'il n'avait pas pu le prouver car les documents avaient été détruits par un dégât des eaux ;

Considérant que M. X n'a pas pu justifier le dégât des eaux malgré la demande du rapporteur dans son rapport d'instruction ;

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 **cinquième 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 d'une part des déclarations de MX relevées lors du contrôle qu'en matière de formation et d'information qu'il se formait à la LCB-FT dans le pool de formations reçues pour renouveler sa carte professionnelle et qu'il formait ensuite ses agents commerciaux pour les mesures de vigilance et que ceux-ci ne recevaient pas de formations spécifiques étant donné que c'était lui qui gérait « l'avant et le pendant » de la relation d'affaires entre les parties ;

Considérant qu'il ressort d'autre part du contrôle que le gérant de la société reçoit des informations de la part de son syndicat professionnel et qu'il dit les partager avec son personnel, et ce malgré que la formation exigée en matière de lutte contre le blanchiment ne figurait pas dans le programme de formation indiqué dans l'attestation fournie par M. X ;

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

Considérant que la CNS estime que le troisième grief sur le non-respect l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires, (conformément aux articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 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.* » ; que le III de cet article L. 561-40 prévoit, sauf exception, la publication nominative des décisions que la Commission nationale des sanctions décide de publier ;

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. X était, en tant que gérant, 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, Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, M. Gilles DUTEIL et Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de quatre mois avec sursis à l'encontre de la SARL MAILLY IMMOBILIER ;
- Article 2 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de quatre mois avec sursis à l'encontre de M. X ;
- Article 3 : ordonne la publication nominative de la sanction aux frais de la SARL MAILLY IMMOBILIER dans le « Journal de l'Agence » et le site de la commission nationale des sanctions, 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 6 avril 2023, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de quatre mois avec sursis à l'encontre de la SARL MAILLY IMMOBILIER, ainsi qu'une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de quatre mois avec sursis à l'encontre de son gérant, et a 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'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 conserver pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes ou de la cessation des relations les documents et informations relatifs à vos relations d'affaires ou clients occasionnels (article **L. 561-12** du code monétaire et financier) ;
 - l'obligation d'assurer une information régulière de son personnel et la mise en place de toute action de formation utile (article L.561-34 du code monétaire et financier).»

Fait à Paris, le 6 avril 2023