

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION DU 6 avril 2023

A L'EGARD DE LA SARL STAES
IMMOBILIER ET DE M. X
Dossier n° 2021-68
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 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 demander que la séance soit publique ;

La présidente par intérim, Mme Magali INGALL-MONTAGNIER 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 :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteur ;

- M. X, assisté de Maître Y ;

Les personnes mises en cause ayant eu la parole en dernier ;

Après que la présidente a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, en sa qualité de présidente par intérim de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), de Mme Hélène MORELL, M. Gilles DUTEIL et M. Xavier de la GORCE.

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société STAES IMMOBILIER (ci-après « la société ») est une SARL immatriculée le JJ/MM/AAAA auprès du registre du commerce et des sociétés de Fréjus comme exerçant les activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière. Elle a pour enseigne « AGENCE FAIDHERBE ».

Son siège social se situe 1, rue du Clocher à Saint-Tropez (83). M. X a été co-gérant de la société avec sa mère jusqu'au JJ/MM/AAAA, date à laquelle il est devenu l'unique gérant.

Trois associés composent la société, M. X détient 50 % des parts, son épouse détient 40 % et sa mère détient 10 %.

La société ne détient pas d'établissement secondaire. Elle est indépendante et ne fait partie d'aucun réseau ou syndicat professionnel, mais était adhérente de la FNAIM jusqu'à mi-AAAA. Elle possède un compte séquestre mais ne perçoit pas de fonds ; les compromis de vente sont rédigés par les notaires chargés des ventes.

La société emploie une salariée et deux agentes commerciales dont l'une était auparavant salariée de la société.

La société, représentée par M. X, détient une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie du Var, valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA, lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière.

La société est spécialisée dans les transactions immobilières de biens de qualité dans le Var. Sur le site Internet de la société en novembre AAAA, 40 biens étaient proposés à la vente situés sur la presqu'île de Saint-Tropez allant de 185 000 euros à plusieurs millions d'euros.

Au jour du contrôle, 80% des ventes étaient d'une valeur supérieure à 500 000 euros dont 60% environ avaient une valeur supérieure à 1 000 000 euros.

La clientèle est française à 30% et étrangère à 70%.

En 2019, la société avait réalisé 22 transactions pour une valeur moyenne de 1 400 000 euros et en 2020, 15 transactions pour une valeur moyenne de 1 800 000 euros.

Le chiffre d'affaires et le résultat de la société sont les suivants :

	2017	2018	2019	2020	2021
CA	731 500 HT	1 120 400 HT	1 295 000 HT	1 104 841 HT	1 652 133 HT
Résultat	95 869 HT	190 530 HT	243 581 HT	208 734 HT	411 826 HT

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») en la personne de M. HENRY, inspecteur, a réalisé d'une part, une enquête préliminaire en MM/AAAA et d'autre part, a effectué les JJ/MM et JJ/MM/AAAA deux contrôles *in situ*, les trois procédures ayant pour objet de vérifier le respect par la SARL STAES 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 a été dressé le JJ/MM/AAAA 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 STAES 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 Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE 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 JJ/MM/AAAA.

Par courriel du 16 septembre 2022 le conseil de M. X a fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courriel du JJ/MM/AAAA et par courrier du JJ/MM/AAAA, le conseil des mis en cause et M. X ont été respectivement destinataires du rapport de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, par lesquels ils ont été invités à émettre leurs 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 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 d'une part, qu'il ressort des déclarations lors du premier contrôle de MM/AAAA de M. X qu'il connaissait de manière imparfaite la réglementation en matière de LCB-FT et qu'il n'avait pas mis en place d'organisation interne permettant de classer les risques propres à sa clientèle et à ses activités, afin d'exercer une vigilance adaptée à ces risques ;

Considérant d'autre part, qu'il ressort du procès-verbal du second contrôle en date du JJ/MM/AAAA que M. X s'est ensuite conformé aux prescriptions du code monétaire et financier, affirmant en réponse à la question « Avez-vous mis en place une procédure écrite d'évaluation et de gestion des risques ? »

« Oui nous sommes en cours d'établissement de cette procédure » « depuis votre première venue, nous avons repris l'ensemble des dossiers afin de quantifier, la typologie de nos clients et nous avons mis en place une fiche de renseignement plus affiné. Pour chaque dossier nous avons maintenant inséré cette fiche version papier. » ;

Considérant qu'il ressort ainsi que, dans le laps de temps entre les deux contrôles, le gérant avait mis en place deux fiches : l'une appelée « Eléments d'appréciation du dossier » concernant le profil du client et la nature de la relation d'affaire et l'autre intitulée « Contrôle interne » en vue de vérifier l'existence au dossier des pièces obligatoires. .

Considérant néanmoins que ces fiches n'existaient pas dans les dossiers examinés par l'inspecteur de la DGCCRF et qui lui avaient été remis au préalable le JJ/MM/AAAA ;

Considérant que pour la défense, le conseil de la société dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA, a avancé que ses clients se fondaient avec confiance sur les rapports d'audit de la caisse de garantie GALIAN de 2AAAA et suivants qui mentionnaient : « les dossiers de ventes sont probants... et n'appellent pas de commentaire particulier » ;

Considérant que ces rapports issus de l'assureur ne visaient pas les obligations en matière de LAB-FT, que celui-ci n'était pas tenu d'en informer son client ; que c'est à ce dernier de s'informer et d'appliquer toute législation relative à son activité ;

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 d'une part, qu'il ressort des 5 dossiers transmis sous format papier le JJ/MM/AAAA au titre de l'enquête préliminaire de la DGCCRF, qu'aucun ne contenait les pièces d'identité des parties ; que ce n'est qu'ultérieurement, dans l'envoi du 09/03/2021 par voie dématérialisée de 8 dossiers supplémentaires que des pièces d'identité y figuraient ; que toutefois, l'absence de datation de ces pièces ne permet pas d'apporter la preuve qu'elles auraient été relevées lors de l'entrée en relation d'affaire ; qu'au demeurant, le gérant a confirmé qu'il était dans l'impossibilité d'apporter la preuve que les diligences auraient bien été faites au moment des entrées en relation d'affaires ;

Considérant que pour la défense de la société et de son gérant, le conseil de la société a avancé que la société STAES IMMOBILIER emploie des agents commerciaux, autoentrepreneurs, qui sont indépendants de tout lien de subordination ;

Considérant, néanmoins, qu'il appartient au gérant de veiller à ce que ces agents travaillant en exclusivité pour son agence se conforment de leur côté au respect des obligations anti-blanchiment ;

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 dossiers précités qu'aucun d'entre eux ne comportait de mention sur l'origine des fonds ni de fiche « Eléments d'appréciation du dossier » et que même l'attestation de propriété n'était pas toujours présente;

Considérant que si, pour sa défense, M. X a, lors de l'audience, décrit les caractéristiques très particulières de la clientèle à laquelle il a affaire et sa connaissance de celle-ci, la spécificité du milieu des personnes et des biens acquis ne l'exonère en rien de son obligation de moyen de connaissance et de suivi de cette clientèle ;

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 l'information régulière de son personnel et la mise en place de toute action de formation utile sur les obligations applicables en vue du respect des obligations découlant du dispositif de lutte

contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, conformément à l'article L. 561-34 du code monétaire et financier 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 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 ;

Considérant qu'au regard des griefs retenus, de la situation de la SARL STAES IMMOBILIER et de M. X, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de six mois à l'encontre de la société et de son gérant, une sanction pécuniaire d'un montant de 8.000 euros pour la société et de 5.000 euros pour son gérant constituent des sanctions adaptées ; que, toutefois, il convient de tenir compte de ce que M. X a, dès le contrôle, commencé à remédier aux manquements relevés aux exigences du code monétaire et financier en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et d'assortir en conséquence lesdites interdictions temporaires d'exercer l'activité d'agence immobilière du sursis ;

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 ;

*

PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, présidente par intérim, 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 six mois avec sursis à l'encontre de la SARL STAES IMMOBILIER ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 8 000 euros à l'encontre de la SARL STAES IMMOBILIER ;
- Article 3 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis à l'encontre de M. X ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros à l'encontre de M. X ;
- Article 5 : ordonne la publication nominative de la sanction aux frais de la SARL STAES 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 six mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 8 000 euros à l'encontre de la SARL STAES IMMOBILIER sise à Saint Tropez, ainsi qu'une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros 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 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 6 avril 2023