



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 6 juillet 2020

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
ET DE SA GERANTE

Mme Y

Dossier n° 2019-20

Audience du 10 juin 2020

Décision rendue le 6 juillet 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 SOCIETE X et à sa gérante Mme Y ;

Vu les observations écrites en date du JJ/MM/AAAA, 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 M. Jean-Christophe CHOUVET, 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 10 juin 2020:

- M. Jean-Christophe CHOUVET, rapporteur ;

- Mme 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 Pascale PARQUET et M. Xavier de LA GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est enregistrée depuis 2009 au Registre du Commerce et des Sociétés de Fréjus comme exerçant l'activité d'agence immobilière. Son siège social se trouve dans le département du Var. Cette société exploite trois agences immobilières situées dans le département du Var.

Mme Y, titulaire d'une carte d'agent immobilier délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var en 2018, en est la gérante et unique associée. Elle a

souscrit auprès de GALIAN Assurance une garantie financière de 120 000 euros au titre de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce et auprès de MMA Entreprise une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle concernant les transactions sur immeubles et fonds de commerce. La société ne reçoit pas de fonds. Elle ne dispose pas d'un compte séquestre et ne réalise pas de compromis de vente qui sont rédigés par les notaires.

Mme Y emploie trois salariés d'une part :

-deux négociateurs, M. U en possession d'une attestation de collaborateur délivré en 2018 par la Chambre de Commerce et d'industrie du Var et valable jusqu'en 2021 (avec mentions : ne peut recevoir des fonds, peut recevoir l'engagement des parties) et Mme V en possession d'une attestation de collaborateur délivrée en 2018 par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var et valable jusqu'en 2021 (mêmes mentions) et une assistante ;

- et d'autre part une négociatrice ayant le statut d'agent commercial, Mme W.

La zone de chalandise de l'agence s'étend sur Cavalaire et les communes environnantes du golfe de Saint-Tropez. L'inspecteur de la DGCCRF a constaté lors de l'examen du site internet de l'agence le JJ/MM/AAAA, que cette dernière proposait deux cents biens à la vente dont trente-et-une villas à un prix supérieur à deux millions cinq cent mille euros. La clientèle comporte, en proportion variable selon les années, autour de 50% de ressortissants étrangers.

Le chiffre d'affaires de la société était d'environ 567 000 € en 2015 avec un résultat net d'environ 65 000 €, 643 000 € de CA avec un résultat net d'environ 48 000 € en 2016, 800 000 € de CA avec un résultat net d'environ 106 € en 2017 et 1 094 000 € de CA avec un résultat net d'environ 15 000 € en 2018.

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 au sein de la société des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, un procès-verbal en date du JJ/MM/AAAA et un rapport d'intervention en date du JJ/MM/AAAA ont été rédigés.

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, M. Emmanuel SUSSET, secrétaire général de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la société et à 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 bénéfices 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 les JJ et JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné M. Jean-Christophe CHOUVET 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 M. Jean-Christophe CHOUVET avait été désigné en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courriers en date du JJ/MM/AAAA, du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA, la personne mise en cause a 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 10 juin 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 mettre 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 Mme Y a déclaré ne pas avoir mis en place, comme la réglementation le lui impose depuis le 1er octobre 2018, de procédure écrite d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment ;

Considérant que Mme Y déclare dans le procès-verbal du JJ/MM/AAAA avoir reçu à l'occasion d'une formation de la FNAIM, un dossier concernant l'obligation des agents immobiliers de mettre en place un dispositif d'évaluation des capitaux et de financement du terrorisme, lui permettant d'être informée de la nécessité d'y pourvoir ;

Considérant que Mme Y a disposé d'un temps suffisant pour la mise en place de ce dispositif entre la date de la formation (MM/AAAA) et celle du contrôle (JJ et JJ/MM/AAAA) ;
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 du contrôle, que Mme Y a indiqué à l'enquêteur ne pas solliciter systématiquement les pièces d'identité et les documents relatifs aux caractéristiques des sociétés ;

Considérant que sur quatre dossiers analysés, un seul contenait la photocopie de la carte d'identité d'un acheteur et non des vendeurs ;

Considérant que Mme Y a fait effectuer en présence de l'enquêteur des recherches par ses collaborateurs afin de savoir s'ils conservaient des documents de ce type pour les quatre ventes concernées et qu'ils n'étaient pas en mesure de présenter des justificatifs ;

Considérant que Mme Y avait présenté lors du contrôle des fiches vierges intitulées « fiche d'identification personnes physiques » et « clients personnes morales » qui lui ont été communiquées lors de la formation en janvier ;

Considérant que la personne mise en cause mentionne dans ses observations du JJ/MM/AAAA avoir depuis le contrôle rempli les fiches et sollicité systématiquement la copie des pièces d'identité du vendeur à la prise de mandat et de l'acheteur dès lors qu'il s'intéresse au bien ;

Considérant que les procédures d'identification des clients étaient donc nettement insuffisantes au moment des constatations de l'enquêteur ;

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 ;

C. Sur le manquement à l'obligation de recueillir des informations sur le client et 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 que Mme Y n'avait pas mis en place un dispositif écrit spécifique pour recueillir des informations pertinentes sur le client et sur l'objet et la nature de la relation d'affaires ;

Considérant que Mme Y a déclaré dans le procès-verbal du JJ/MM/AAAA que les demandes de renseignement sur le financement et les prêts bancaires n'étaient pas « *systématiquement remplies* » ;

Considérant que sur les quatre dossiers vérifiés Mme Y a été en mesure de donner verbalement quelques indications sur les professions des partenaires de la transaction, les motifs de la transaction et les modalités de financement, tirées de simples déclarations des intéressés ;

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

D. Sur le manquement à l'obligation de ne pas établir ou de mettre un terme à la relation d'affaires lorsque le professionnel n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires

Considérant que selon le **quatrième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-8 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-8 du COMOFI, « *lorsqu'une personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires, elle n'exécute aucune opération, quelles qu'en soient les modalités, et n'établit ni ne poursuit aucune relation d'affaires. Lorsqu'elle n'a pas été en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires et que celle-ci a néanmoins été établie en application du II de l'article L. 561-5, elle y met un terme.* » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que Mme Y a admis que sa société ne se conformait pas aux prescriptions en matière de vérification de l'identité des personnes physiques et des documents relatifs aux personnes morales, ainsi que d'identification des bénéficiaires effectifs, dont la bonne mise en œuvre conditionne l'entrée en relation d'affaires ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que des ventes ont été conclues alors que les dossiers détenus par l'agence ne contenaient pas les pièces et les informations exigées par les articles L. 561-5 et L. 561-6 du COMOFI ;

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

E. Sur le manquement à l'obligation de renforcer l'intensité des mesures ou de procéder à un examen renforcé à l'égard des clients

Considérant que selon le **cinquième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-10-2 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-10-2 du COMOFI, « *I. - Lorsque le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par un client, un produit ou une transaction leur paraît élevé, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 renforcent l'intensité des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-6.*

II.- Les personnes mentionnées à l'article L.561-2 effectuent un examen renforcé de toute opération particulièrement complexe ou d'un montant inhabituellement élevé ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite. Dans ce cas, ces personnes se renseignent auprès du client sur l'origine des fonds et la destination de ces sommes ainsi que sur l'objet de l'opération et l'identité de la personne qui en bénéficie. »

Considérant qu'il ressort du contrôle, que l'agence ne fait état dans aucun dossier de renforcement de l'intensité des mesures de vigilance ;

Considérant que Mme Y objecte dans ses observations du JJ/MM/AAAA ne pas avoir enfreint les textes en raison du filtrage des clients potentiellement douteux opéré dans le cadre du processus transactionnel en partenariat avec les officiers ministériels et les établissements bancaires ;

Considérant que les vérifications notariales ne sauraient suppléer la vigilance spécifique qui incombe aux professionnels de l'immobilier ;

Considérant que Mme Y a répondu « non », dans le questionnaire sur le contrôle du respect des obligations, aux huit questions relatives à la modulation des obligations de vigilance en considération de la classification des risques opérée par le professionnel assujetti ;

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

F. Sur le manquement à l'obligation de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées pendant cinq ans

Considérant que selon le **sixième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-12 n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-12, « *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 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 ceux-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 dossier que les dossiers contrôlés ne comportaient pas les documents exigés par l'article L. 561-12 du COMOFI ;

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

Considérant que la CNS estime que le septième grief sur le non-respect de l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-34 du COMOFI) 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 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 sa gérante 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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET 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 SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 5000 euros à l'encontre de la SOCIETE X;
- 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 Mme Y ;
- Article 4 prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1000 euros à l'encontre de Mme Y ;
- Article 5 : ordonne la publication de la sanction aux frais de de la SOCIETE X dans *Le Journal de l'Agence* et « *Var Matin* » 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 juillet 2020, 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, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 5000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Var, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois, avec sursis de son gérant, et 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 dispositifs 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 des bénéficiaires effectifs (article L. 561-5 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de connaissance du client et de la relation d'affaires (article L. 561-6 du code monétaire et financier) ;

- l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires (article L 561-8 du code monétaire et financier) ;
- 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 code monétaire et financier) ;
- l'obligation de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées pendant cinq ans (article L. 561-12 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 6 juillet 2020.