



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 8 octobre 2020

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
ET Mme Y
Dossier n° 2019-32
Audience du 23 septembre 2020
Décision rendue le 8 octobre 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, JJ/MM/AAAA, JJ/MM/AAAA, du JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs et du JJ/MM/AAAA remises lors de l'audience ;

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 demander que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 23 septembre 2020 :

- M. Jean-Christophe CHOUVET, rapporteur ;
- Mme Y assistée de Me Z ;

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

Après que le président par intérim a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de M. Michel ARNOULD, président par intérim de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), Mmes Hélène MORELL et Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, MM. Gilles DUTEIL et Xavier de LA GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») a été enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers le JJ/MM/AAAA. Le siège social se trouve à Saumur (49). Mme Y en est la gérante. La société détient une carte professionnelle délivrée le JJ/MM/AAAA par la CCI de Maine-et-Loire, permettant l'activité de transaction sur immeubles et fonds

de commerce valable jusqu'au JJ/MM/AAAA.

Le capital social d'environ 8030 euros est réparti entre trois associés :

- La société A (enseigne N) pour la somme d'environ 4000 euros ;
- Mme Y pour la somme d'environ 4000 euros ;
- La société B (enseigne N) pour la somme d'environ 30 euros.

La société est franchisée « N » à travers la société B dont M. W est le gérant. Le franchiseur fournit des outils publicitaires (logiciel maison pour les annonces et diffusion), communique des modèles de mandats, des registres. Il assure également des prestations de veille juridique en procurant des conseils au cours de réunions bimensuelles tenues avec l'ensemble des agents commerciaux de la société X par le représentant de N (M. W).

La clientèle de l'agence est locale. Des personnes recherchant des résidences secondaires viennent parfois de Bretagne ou de la région parisienne. La valeur des biens en portefeuille détenus par l'agence se situe entre environ 90 000 euros et environ 480 000 euros.

En 2015, le chiffre d'affaires était d'environ 110 000 euros pour un résultat d'exploitation d'environ 1 100 euros, en 2016, il s'élevait à environ 163 000 euros pour un résultat d'exploitation d'environ 85 euros, et en 2018, il représentait environ 170 000 euros pour un résultat d'exploitation d'environ 1 600 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 un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société 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, deux procès-verbaux ont été dressés les JJ/MM/AAAA et 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 société X 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/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 courriels en date du JJ/MM/AAAA, JJ/MM/AAAA, JJ/MM/AAAA, du JJ/MM/AAAA, les personnes mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs. Le JJ/MM/AAAA des observations complémentaires ont été remises lors de l'audience.

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 8 juillet 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 les JJ et JJ/MM/AAAA.

L'audience ayant dû être reportée, le président de la CNS a convoqué par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, les personnes mises en cause à l'audience du 23 septembre 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 les JJ et 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 d'une part, que l'agence n'avait produit aucun document écrit définissant un système d'évaluation et de gestion des risques susceptible d'être mis en œuvre dans ses opérations, et d'autre part, que la « *fiche de renseignement pour compromis de vente* » utilisée par les négociateurs ne comprend aucune référence à des éléments utiles pour procéder à une analyse de risque en matière de LBFT ;

Considérant que Mme Y objecte dans ses observations du JJ/MM/AAAA que la société X ne conteste pas ce grief et elle justifie cette lacune par le fait que son activité étant limitée à

des maisons individuelles pour des familles pour un prix moyen d'environ 130.000 € et essentiellement pour de la clientèle locale, de ce fait il lui était apparu que le risque de blanchiment était très faible ;

Considérant que ces caractéristiques n'étaient toutefois pas de nature à exempter la société d'appliquer les prescriptions en la matière ;

Considérant que Mme Y fait part dans les observations précitées de la mise en place d'un système d'évaluation des risques postérieurement au contrôle ;

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'identification et de vérification de l'identité des clients et 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 seules les informations de caractère général étaient demandées aux clients, davantage étayées sur des pièces pour les vendeurs devant fournir le titre de propriété et, dans le cas des sociétés, le KBIS et l'inscription au registre du

commerce, que pour les acquéreurs potentiels, sur lesquels les renseignements recueillis lors de l'entrée dans la relation d'affaires étaient de nature uniquement déclarative ;

Considérant que Mme Y déclare dans ses observations précitées que ces pièces sont désormais demandées ;

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 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 que s'agissant de l'apport personnel, Mme Y a déclaré qu'elle en demandait la nature s'il lui paraissait élevé, y compris afin de « vérifier si l'origine n'en était pas frauduleuse » et qu'elle se contentait cependant des dires de l'intéressé et ne demandait aucun document ;

Considérant que Mme Y ne fournit aucune indication sur ce point dans ses observations précitées ;

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 cinquième 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 déclarations de Mme Y sur le procès-verbal « nous ne conservons aucun document » ;

Considérant qu'il ressort de ses observations précitées que « la société X ne conteste pas ne pas conserver une copie de ces documents après les avoir transmis au notaire » ;

Considérant qu'il ressort également de ses observations que les éléments constituant « l'intégralité des documents conservés en agence » afférents aux cinq dossiers retenus par l'inspecteur se limitent à une description physique du bien objet de la transaction, et à la copie d'écran d'une « fiche d'identification interne sur informatique », très succincte, ne comportant que les noms, adresse et numéro de téléphone des clients concernés ;

Considérant que dans la mesure où l'agence ne prenait pas copie pour elle-même des documents d'identité des clients, elle ne pouvait par voie de conséquence les conserver pendant le délai requis ;

Considérant que Mme Y objecte dans ses observations qu'une copie est désormais conservée à l'agence ;

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 ;

E. Sur le manquement à l'obligation de formation et d'information régulières du personnel

Considérant que selon le **sixième 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 la formation et l'information régulières de leurs personnels en vue du respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du présent titre* » ;

Considérant qu'il ressort des déclarations de Mme Y lors du contrôle, que « je n'ai pas suivi de formation spécifique LBC/FT et les agents commerciaux qui travaillent pour mon agence non plus. Je n'ai pas trouvé d'intérêt dans ces formations dans la mesure où nous n'avons pas de compte séquestre et ne rédigeons pas de compromis » ;

Considérant que dans un mail du JJ/MM/AAAA transmis à l'inspecteur après le contrôle, Mme Y a fait part d'une formation de 2 heures relatives uniquement au code de déontologie sans formation spécifique aux obligations liées au blanchiment ;

Considérant que dans ses observations Mme Y conteste le fondement même de ce grief en soutenant que l'obligation ne serait pas applicable à son agence sur le fondement de l'article L. 561-33, lequel résulte d'une coquille matérielle dans la notification de griefs (L. 561-33 au lieu de L. 561-34), et par ailleurs, qu'elle n'emploierait pas de salarié, elle-même étant gérante et les agents commerciaux travaillant sous statut d'indépendants ;

Considérant que le code monétaire et financier utilise le terme générique de « personnel » soit toute personne participant à l'activité de la société, sans se référer à son statut ;

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 et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires (article L. 561-8 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. Michel ARNOULD, président par intérim, par Mmes Hélène MORELL et Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, MM. Gilles DUTEIL et Xavier de LA GORCE membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agence immobilière de trois mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agent immobilier de trois 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 la SOCIETE X dans « *Le Journal de l'Agence* » 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 8 octobre 2020, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction d'exercice de l'activité d'agence immobilière de trois mois avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Maine-et-Loire, une interdiction d'exercice de l'activité d'agent immobilier de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 1000 euros à l'encontre de sa gérante 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 prévus 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 bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5 et 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. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier) ;
 - l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 8 octobre 2020.