

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 8 septembre 2022

A L'EGARD DE LA SOCIETE W
Dossier n° 2021-15
Audience du 20 juillet 2022
Décision rendue le 8 septembre 2022

Vu la saisine par le ministre de l'Economie et des finances du JJ/MM/AAAA ;

Vu les notifications de griefs adressées le JJ/MM/AAAA ;

Vu les observations écrites en date des JJ/MM et 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 ;

Le président ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de Mme Delphine de CHAISEMARTIN ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 20 juillet 2022 :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteur ;

- M. X, directeur d'établissement et Mme Y (responsable administrative), M. Z (gérant absent) ;

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 M. Christian PERS, M. Nicolas GROPER, Mme Delphine de CHAISEMARTIN et Mme Pascale PARQUET ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société W (ci-après « la société ») est une SARL immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers le JJ/MM/AAAA comme exerçant l'activité d'agence immobilière (immobilier classique et de prestige). Son siège social se situe à Angers. M. Z en est le gérant et M. X est le directeur de l'établissement.

Les statuts en date du JJ/MM/AAAA indiquent que le capital social de la société, d'un montant de 1000 euros, est composé de 100 parts réparties entre la société A qui détient 51 parts et M. X qui détient 49 parts.

Par acte sous seing privé signé le JJ/MM/AAAA, les associés ont nommé M. Z en qualité de gérant de la SARL W. Dans l'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation et annexé aux statuts de la société, M. X a été nommé directeur d'agence.

La société détient deux établissements secondaires :

- à Angers et aux Sables d'Olonne.

La société est affiliée à la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM).

La société est titulaire d'une carte professionnelle délivrée le JJ/MM/AAAA par la chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Maine et Loire lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA.

M. Z a souscrit auprès de MMA ENTREPRISE une assurance responsabilité civile professionnelle et une garantie financière auprès de GALIAN d'un montant de 160 000 euros portant sur les transactions sur immeubles et fonds de commerce.

La société partage son enseigne avec la SOCIETE B qui elle-même exploite six établissements dans les départements des Deux-Sèvres (79) et de la Vienne (86). Le président de la SOCIETE B est Z.

Au jour du contrôle, la société employait quatorze négociateurs, soit trois salariés et onze agents commerciaux qui disposent tous d'une attestation de collaborateur.

La société rédige les compromis de vente et détient un compte séquestre auprès de la Banque C.

Selon les informations fournies par M. X, la société propose des biens classiques et de prestige, le prix moyen pour les deux agences est d'environ 230 000 € et la fourchette de prix oscille entre environ 30 000 € et 700 000 €.

La clientèle est locale et également de Lille ou Paris, elle achète principalement des résidences principales, rarement des résidences secondaires.

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 SOCIETE W, son gérant M. Z et son directeur d'établissement 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 SOCIETE W et à son gérant M. Z et son directeur d'établissement 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 bénéficiaires pour les trois derniers exercices (comptes annuels) et ses statuts et, s'agissant de M. Z et de M. X le montant des rémunérations qu'ils ont perçus au titre de leur 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 désigné en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par mail en date des JJ mai et JJ/MM/AAAA, les personnes mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par mail en date du JJ/MM/AAAA, M. Z et M. X ont été destinataires du rapport de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, par lequel ils ont été invités à émettre des observations.

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 20 juillet 2022. 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, 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 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 du contrôle d'une part qu'aucun document écrit retraçant l'approche par les risques tel que prévu par la réglementation n'a pu être fourni à l'enquêteur car au moment du contrôle ces obligations n'étaient pas respectées mais en cours d'élaboration ; d'autre part M. X a précisé utiliser le document mis à disposition par la FNAIM. Or, ce document ne constitue qu'un document général, que la SOCIETE doit adapter à son entreprise, au profil des clients et de la relation d'affaire afin d'avoir une vigilance modulée en fonction des risques révélés ;

Considérant qu'il ressort également des déclarations de M. X relevées par les inspecteurs : « *Nous n'avons pas fait de travail d'évaluation des risques et de gestion des risques. Ce type de travail n'est pas adapté à la nature de notre activité. Nous avons mis en place suite à la formation TRACFIN un tableau de cartographie des risques remplis par Mme Y et sur chaque dossier nous apposons des gommettes selon le risque détecté. A ce jour, nous n'avons [pas] détecté de dossier à risque » de ce fait qu'aucune réelle cartographie des risques n'a pu être produite au moment du contrôle ;*

Considérant qu'il ressort des observations en date du JJ/MM/AAAA qu'un tableau a été établi mais il ne constitue pas une cartographie des risques telle que demandée par le COMOFI en ce qu'il ne détaille pas les risques de blanchiment propres à l'agence immobilière, ni les mesures de vigilance à mettre en place selon les degrés de risques ;

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 7 dossiers examinés lors du contrôle que 4 d'entre eux (n° 1, 2, 4 et 6) ne contenaient pas d'identité du vendeur, et 4 autres dossiers (n° 3, 4, 5 et 7) ne comportaient pas de justificatif de l'origine des fonds ou du financement ;

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

C. Sur le manquement à l'obligation d'informer régulièrement le personnel

Considérant que selon le **quatrième 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 des déclarations de M. X relevées lors du contrôle « qu'aujourd'hui les négociateurs ont été informés via les fiches acquéreurs-vendeurs du caractère obligatoire de certains documents...il n'y a pas eu à ce jour de formation à proprement parlé... Progressivement des formations LCB-FT seront programmés pour tous... »

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

Considérant que la CNS estime que le troisième grief sur le non-respect de l'obligation de recueillir des informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires et d'actualiser ces informations pendant toute la durée 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. » ;

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. Z, en sa qualité de gérant et M. X en sa qualité de directeur d'établissement étaient responsables 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 leur sont également imputables.

*

* *

PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, de M. Christian PERS, M. Nicolas GROPER, Mme Delphine de CHAISEMARTIN et Mme Pascale PARQUET, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE W ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 4 000 euros à l'encontre de la SOCIETE W ;
- Article 3 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de M. Z ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de M. Z ;
- Article 5 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de M. X ;
- Article 6 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de M. X ;
- Article 7 : ordonne la publication anonyme de la sanction aux frais de la SOCIETE W dans les journaux « OUEST France » et « JOURNAL DE L'AGENCE » 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 8 septembre 2022, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 4 000 euros, à l'encontre d'une agence immobilière dans le département de Maine et Loire, ainsi qu'une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 2 000 euros à l'encontre du gérant et du directeur d'établissement 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 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 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 8 septembre 2022