

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 14 novembre 2022

A L'EGARD DE LA SARL BOOK YOUR
PARIS
Dossier n° 2021-35
Audience du 26 octobre 2022
Décision rendue le 14 novembre 2022

Vu la saisine par le ministre de l'Economie et des finances du 12 août 2021 ;

Vu les notifications de griefs adressées le 18 mai 2022 ;

Vu le rapport en date du 12 juillet 2022 de Mme Delphine de CHAISEMARTIN, 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 ne soit pas publique ;

Le président, M. Francis LAMY ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de Mme Pascale PARQUET ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 26 octobre 2022 :

- Mme Delphine de CHAISEMARTIN, rapporteur ;
- M. Romain BONNEAU ;

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. Nicolas GROPER, M. Jean-Philippe FRUCHON et Mme Pascale PARQUET.

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société BOOK YOUR PARIS (ci-après « la société ») est une SARL immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 11 août 2009 comme exerçant les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière. Son siège social se situe 30, rue Cambacérès 75008 Paris. M. Romain BONNEAU en est le gérant.

La société est indépendante et ne détient pas d'établissement secondaire. Elle n'est adhérente auprès d'aucune organisation professionnelle.

Au jour du contrôle, la société employait cinq salariés qui ne possèdent pas d'attestation d'habilitation.

M. Romain BONNEAU dispose d'une carte professionnelle délivrée par la préfecture de police de Paris lui permettant d'exercer les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce valable jusqu'au 20 septembre 2019. M. Romain a demandé le renouvellement de sa carte mais faute de dossier complet, ce dernier a été rejeté par la chambre de commerce et d'industrie d'Ile-de-France le 18 juillet 2019.

La zone de chalandise de l'agence s'étend sur l'ouest parisien (Paris Ile-de-France). La clientèle est composée de primo-accédant, célibataires, familles, à la recherche d'une résidence principale ou souhaitant investir dans le locatif.

La vente représente 30 % de l'activité de la société, la location meublée, 40 % et la location vide 30 %. La fourchette des prix varie de 250 000 € à 1 500 000 € et le prix moyen d'un bien vendu se situe entre 500 000 € et 700 000 € (studio et appartement de 4 à 5 pièces). Le jour du contrôle, l'agence disposait d'un portefeuille de dix biens. Elle travaille parfois en inter-cabinet, en partageant des mandats avec d'autres agences ce qui lui permet d'obtenir des mandats pour le coût d'un abonnement annuel. Elle dispose d'un compte sur meilleureagence.com. L'agence n'a pas de compte séquestre, les promesses de vente sont signées chez le notaire.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a réalisé le 24 novembre 2020 un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SARL BOOK YOUR PARIS et son gérant M. Romain BONNEAU des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, un procès-verbal du 24 novembre 2020 a été dressé et un rapport d'intervention a été rédigé le 12 mars 2021.

B. La procédure

Par lettre du 12 août 2021, 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 18 mai 2022, auxquelles était joint le rapport d'intervention, Mme Fayrouze DAHOU, secrétaire générale de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la SARL BOOK YOUR PARIS et à son gérant M. Romain BONNEAU 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. Romain BONNEAU 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 19 mai 2022.

Par lettre en date du 30 mai 2022, le président de la CNS a désigné Mme Delphine de CHAISEMARTIN rapporteur.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 7 juin 2022, le président de la CNS a informé les personnes mises en cause que Mme Delphine de

CHAISEMARTIN avait été désignée en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le 8 juin 2022.

M. Romain BONNEAU n'a fait parvenir aucune observation en réponse aux notifications des griefs malgré une relance de la secrétaire générale par courriel du 6 juillet 2022.

Par courriel en date du 18 juillet 2022, M. Romain BONNEAU a été destinataire du rapport de Mme Delphine de CHAISEMARTIN, par lequel il a été invité à émettre ses observations.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 10 octobre 2022, 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 26 octobre 2022. Il a été accusé réception de ces lettres le 11 octobre 2022.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 11 octobre 2022, 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 12 octobre 2022.

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 qu'il n'existait pas de document écrit retraçant l'approche des risques (évaluation, classification en fonction de la nature de l'opération...) tel qu'imposé par l'article L.561-32 du COMOFI ;

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 que sur les cinq dossiers analysés par les inspecteurs, aucun ne contenait de copie de kbis ou de statuts lorsqu'une personne morale faisait partie de la relation d'affaires ; 4 dossiers ne contenaient aucun document d'identité et 1 ne comportait pas la pièce d'identité de l'acquéreur ;

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 desdits dossiers analysés qu'aucune copie de fiches de paie ou d'avis d'imposition n'a été trouvée et les renseignements recueillis par le personnel relativement au moyen de financement lors de l'acquisition d'un bien, à la provenance des fonds, aux activités professionnelles exercées, aux revenus qui étaient trop approximatifs pour assurer le suivi des obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ;

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

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

Considérant que selon le **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 du contrôle qu'aucune formation et information régulière en matière de lutte anti-blanchiment n'ont été mises en place pour le personnel ;

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

III. SUR LES SANCTIONS ET LA PUBLICATION

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « *La Commission nationale des sanctions peut prononcer l'une des sanctions administratives suivantes :*

1° L'avertissement ;

2° Le blâme ;

3° L'interdiction temporaire d'exercice de l'activité ou d'exercice de responsabilités dirigeantes au sein d'une personne morale exerçant cette activité pour une durée n'excédant pas cinq ans ;

4° Le retrait d'agrément ou de la carte professionnelle.

La sanction prévue au 3° peut être assortie du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction, la personne sanctionnée commet une infraction ou une faute entraînant le prononcé d'une nouvelle sanction, celle-ci entraîne, sauf décision motivée, l'exécution de la première sanction sans confusion possible avec la seconde.

La commission peut prononcer, soit à la place, soit en sus de ces sanctions, une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à cinq millions d'euros ou, lorsque l'avantage retiré du manquement peut être déterminé, au double de ce dernier. Les sommes sont recouvrées par le Trésor public. »

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « *la Commission peut décider que les sanctions qu'elle inflige feront l'objet d'une publication aux frais de la personne sanctionnée dans les journaux ou publications qu'elle désigne.* » ; que le III de cet article L. 561-40 prévoit, sauf exception, la publication nominative des décisions que la Commission nationale des sanctions décide de publier ; Considérant que la détermination de la sanction et de son quantum dépend de la gravité et de la durée des manquements, du degré de responsabilité de l'auteur des manquements, de sa situation financière, de l'importance des gains qu'il a obtenus ou des pertes qu'il a évitées, de son degré de coopération lors du contrôle et de la procédure devant la commission ainsi que des manquements qu'il a précédemment commis ;

Considérant que M. Romain BONNEAU n'a adressé aucune observation en réponse aux notifications de griefs malgré une relance et a manifesté lors de l'audience son désintérêt pour le dispositif LCB-FT applicable au secteur de la vente immobilière ;

Considérant que M. Romain BONNEAU était, en tant que gérant, responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ; que tous les manquements relevés lui sont également imputables.

*

* *

PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, M. Nicolas GROPER, M. Jean-Philippe FRUCHON et Mme Pascale PARQUET, membres de la CNS ;

DECIDE :

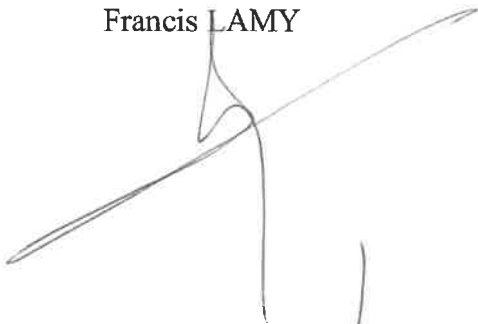
- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de quatre mois à l'encontre de la SARL BOOK YOUR PARIS ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros à l'encontre de la SARL BOOK YOUR PARIS ;
- Article 3 : prononce le retrait de la carte professionnelle d'agent immobilier à l'encontre de M. Romain BONNEAU ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 10 000 euros à l'encontre de M. Romain BONNEAU ;
- Article 5 : ordonne la publication nominative de la sanction aux frais de la SARL BOOK YOUR PARIS dans le journal « Le Parisien » et le « 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 14 novembre 2022, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de quatre mois et une sanction pécuniaire de 5 000 euros, à l'encontre de la SARL BOOK YOUR PARIS, ainsi qu'un retrait de la carte professionnelle d'agent immobilier et une sanction pécuniaire de 10 000 euros à l'encontre de M. Romain BONNEAU, gérant de la société, 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 :

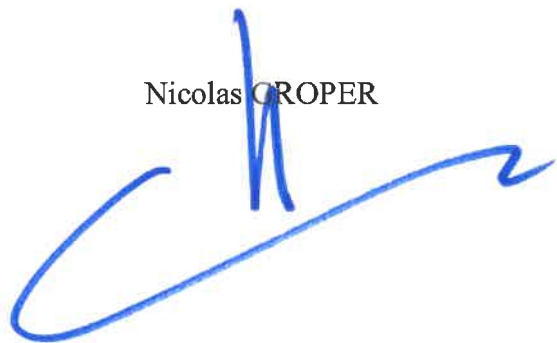
- l'obligation de mise en place de systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (articles L. 561-4-1 et L. 561-32 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation d'identification et de vérification de l'identité des clients et bénéficiaires 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) ;
- 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 14 novembre 2022

Francis LAMY



Nicolas CROPER



Jean-Philippe FRUCHON



Pascale PARQUET



Le secrétaire de séance



Cette décision peut faire l'objet d'un recours dans les conditions de l'article L. 561-43 du COMOFI dans le délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif compétent.