

## **COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 19 mars 2021**

A l'égard de la SOCIETE A  
Et de son président M. B  
Dossier n° 2019-26  
Audience du 18 mars 2021  
Décision rendue le 19 mars 2021

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 A et à son président M. B ;

Vu les observations écrites en date des JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de M. Xavier de la GORCE, 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 18 mars 2021 :

-M. Xavier de la GORCE, rapporteur ;

- M. B ;

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 »), Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET ;

### **I. FAITS ET PROCEDURE**

#### **A. Les faits**

La société A (ci-après « la société ») est immatriculée le JJ/MM/AAAA auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon comme exerçant les activités d'agence immobilière, prêt, conseil, gestion de patrimoine, administrateur de biens. Son siège social se trouve dans le département du Var. M. B en est le président et détient la totalité des parts. (Jusqu'au JJ/MM/AAAA, la présidence de la société était assurée par la SOCIETE C dont le président est M. B).

La société :

- détient une carte professionnelle délivrée le JJ/MM/AAAA par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var lui permettant d'exercer les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière, valable jusqu'au JJ/MM/AAAA ;
- a souscrit une garantie financière auprès de GALIAN pour un montant de 120 000 euros à compter du JJ/MM/AAAA au titre de l'activité de gestion immobilière ;
- a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA au titre de l'activité de gestion immobilière.

L'agence emploie quatre négociateurs salariés (attestations de collaborateur valable jusqu'au JJ/MM/AAAA avec mention « peut recevoir des fonds ») et quatre agents commerciaux indépendants (trois attestations de collaborateur valable jusqu'au JJ/MM/AAAA et une attestation de collaborateur valable jusqu'au JJ/MM/AAAA portant chacune la mention « ne peut recevoir de fonds »).

La société perçoit des fonds et dispose d'un compte séquestre. Elle rédige le plus souvent les compromis de vente. Elle est indépendante, n'est pas franchisée et n'adhère à aucun syndicat professionnel.

La société exploite deux autres établissements sous l'enseigne D. Son activité consiste uniquement en la vente de biens immobiliers sur les communes environnantes des trois agences. Trois autres établissements indépendants travaillent sous licence de marque D.

Les inspecteurs de la DGCCRF ont constaté lors d'une recherche effectuée sur le site Internet de la société via le moteur de recherche Google le JJ/MM/AAAA, que celle-ci proposait environ 262 biens à la vente, dont 37 sur le bassin de Bormes les Mimosas, 78 sur le bassin de Toulon et 147 sur le bassin de Hyères. Sur ces 262 biens, 80 biens sont présentés à un prix de vente supérieur à 1 million d'euros : ainsi 63 étaient présentés à des prix compris entre 1 et 2 millions d'euros et 17 biens à des prix supérieurs à 2 millions d'euros.

La clientèle est constituée de ressortissants français, exclusivement personnes physiques. Les honoraires d'agence annoncés sont de 4% à la charge du vendeur.

Afin de promouvoir ses annonces, l'agence publie sur son propre site et également sur les sites « Luxury résidence », « Maisons et Appartements », « Propriétés Figaro », « Logic-Immo », « SE loger », « Le bon coin » ainsi que les brochures « Propriété de France », « Figaro magazine » et « Maisons et Appartements ».

Les chiffres d'affaires de la société, les résultats d'exploitation et le nombre de ventes effectuées pour les exercices 2015, 2016 et 2017 sont repris dans le tableau ci-dessous :

Années	2015	2016	2017
CA net HT	Environ 808 300 euros	Environ 784 000 euros	Environ 1 263 350 euros
Résultat courant avant impôts	Environ 11 400 euros	Environ 39 500 euros	Environ 190 200 euros
Nombre de ventes*	42	50	58

\*les inspecteurs de la DGCCRF indiquent que le nombre de ventes ressort des déclarations de M. B et de l'examen d'un document interne répertoriant les ventes effectuées et les commissions reçues par l'agence.

## **1.1. Le contrôle**

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, Mme Fayrouze DAHOU, secrétaire générale de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la SOCIETE A et à son président M. B, 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. B, 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 M. Xavier de la GORCE, 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. Xavier de la GORCE 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 et du JJ/MM/AAAA les personnes mises en cause ont 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 17 mars 2021. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

L'audience prévue le 17 mars 2021 a été annulée et reconduite au 18 mars 2021. Les personnes mises en cause en ont été averties par courriel en date du JJ/MM/AAAA. Il a été accusé réception de ce courriel 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<sup>er</sup> 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 M. B n'avait pas mis en place au sein de l'agence un système d'évaluation et de gestion des risques ;

Considérant qu'il ressort des propos de M. B relevés lors du contrôle que « *Je m'engage à tout d'abord suivre une formation avec mes collaborateurs sur cette problématique et lorsque j'aurai les informations suffisantes, à mettre en place un protocole interne d'évaluation et de gestion du risque ainsi que des questionnaires formalisant la connaissance des situations des clients, leurs motivations d'achat et l'origine des fonds. (...)* » ;

Considérant qu'il ressort des observations du conseil de M. B en date du JJ/MM/AAAA qu'il n'a pas été procédé à la mise en place formelle d'un système d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux ;

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<sup>er</sup> 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 M. B a déclaré aux inspecteurs qu'il était toujours demandé des pièces justificatives d'identité aux acheteurs mais que celles-ci n'étaient pas systématiquement conservées ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que dans 4 dossiers analysés, un seul dossier comportait la pièce d'identité de l'acheteur et deux celles des vendeurs ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que M. B a présenté aux inspecteurs un modèle de fiche intitulée « fiches acheteurs » lacunaires puisqu'elles ne stipulaient ni la nature de la pièce d'identité fournie, ni la date et lieu de sa délivrance, ni le nom de l'autorité l'ayant délivrée ;

Considérant que le mis en cause objecte dans ses observations précitées qu'avant le contrôle, la conservation des photocopies de pièces d'identité n'était réalisée que pour la rédaction d'une intention d'achat par l'acquéreur, les pièces d'identité des vendeurs n'étaient demandées et prises en photocopie que lors de la rédaction d'un compromis de vente ;

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. 561-5-1 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*

Considérant qu'il ressort du contrôle que dans les quatre dossiers examinés, les inspecteurs ont relevé l'absence de fiche-acheteur, tantôt l'absence de pièce d'identité, tantôt l'absence d'informations sur l'origine des fonds ou sur la motivation de l'acheteur ;

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

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

Considérant que selon le **cinquième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-34 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-34 du COMOFI, « *En vue d'assurer le respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du présent titre, 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.*

*Pour l'application du présent article, les agents mentionnés à l'article L. 523-1 et les personnes auxquelles les établissements de monnaie électronique ont recours en vue de distribuer de la monnaie électronique, au sens de l'article L. 525-8, sont assimilés aux personnels des personnes mentionnées à l'article L. 521-1. »*

Considérant qu'il ressort des propos de M. B relevés lors du contrôle « *moi-même et mes collaborateurs n'ont pas suivi à ce jour de formation sur le dispositif TRACFIN (...). Je m'engage à tout d'abord suivre une formation avec mes collaborateurs sur cette problématique (...)* » ;

Considérant que M. B a produit un devis de formation en date JJ/MM/AAAA sans qu'il soit mentionné si cela concerne le seul gérant ou l'ensemble du personnel de l'agence comme cela doit être la règle concernant l'information et la formation du personnel et aucune indication n'est donnée sur le suivi effectif de cette formation et des enseignements et pratiques qui ont pu en être tirés. Bien que cette démarche ait été engagée avant le contrôle de MM/AAAA, aucune suite n'y ait été donnée à cette date ;

Considérant qu'il ressort des observations du conseil de M. B que le grief est formellement exact sur le fait de ne pouvoir justifier d'une formation par un tiers extérieur ;

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 conserver pendant cinq ans les documents relatifs à l'identité (article L. 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 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 son gérant soient également pris en compte ;

Considérant que M. B, en sa qualité de président 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, en sa qualité de président, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET, membres de la CNS ;

#### **DECIDE :**

- Article 1<sup>er</sup> : 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 A ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 500 euros à l'encontre de la SOCIETE A ;
- 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. B ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 500 euros à l'encontre de M. B ;
- Article 5 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la SOCIETE B 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 19 mars 2021, 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, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2 500 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 trois mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2 500 euros à l'encontre de son président 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 mettre en place des dispositifs d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (article L 561-32 du code monétaire et financier) ;

- l'obligation d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des 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, d'exercer une vigilance constante sur la relation d'affaires et de pratiquer un examen attentif des opérations effectuées (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier) ;

- l'obligation de former et d'informer régulièrement le personnel (article L. 561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 19 mars 2021