



## **COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 25 novembre 2022**

A L'EGARD DE LA SOCIETE W,  
de Mme X et M. Y  
Dossier n° 2021-30  
Audience du 9 novembre 2022  
Décision rendue le 25 novembre 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/AAAA 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 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 9 novembre 2022 :

- M. Xavier de la GORCE, ayant lu le rapport de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteur (absente) ;

- Mme X et M. Y, co-gérants assistés par Me Z ;

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 Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, M. Nicolas GROPER, M. Gilles DUTEIL et Mme Pascale PARQUET.

## **I. FAITS ET PROCEDURE**

### **A. Les faits**

La société W (ci-après « la société ») est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles le JJ/MM/AAAA comme exerçant les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce. Son siège social se situe à Versailles. Mme X et M. Y en sont les co-gérants.

La société détient trois établissements secondaires.

L'agence est indépendante et n'est pas franchisée. Elle est adhérente au Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI).

La société détient une carte professionnelle délivrée le JJ/MM/AAAA par la chambre de commerce et d'industrie de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA, l'autorisant à exercer les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce.

Les co-gérants ont souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle pour un montant de 100 000 € valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA.

La société emploie huit salariés, dont six sont titulaires d'une attestation professionnelle de collaborateur.

L'agence promeut ses annonces sur son site Internet. Au jour du contrôle elle avait en portefeuille des demeures familiales dites de luxe ou de prestige et des maisons secondaires dans le Vexin. La clientèle est familiale et francilienne. Les compromis de vente sont réalisés chez le notaire. L'agence ne détient pas de compte séquestre et ne manie pas de fonds.

Le prix moyen des biens à vendre, frais d'agence inclus, est de 677 000 € dans une fourchette allant de 92 000 € à 2 390 000 €.

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 et Mme X et M. Y, co-gérants 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, à Mme X et M. Y, co-gérants 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 Mme X et M. Y, co-gérants le montant des rémunérations qu'ils avaient perçues 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 désignée en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres les JJ et JJ/MM/AAAA.

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

Par mail du JJ/MM/AAAA, Mme X et M. Y ont été destinataires du rapport de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, par lequel ils ont été invités à émettre leurs 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 JJ/MM/AAAA. 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 mise en place de systèmes 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 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<sup>er</sup> 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 d'une part des déclarations de Mme XL faites aux inspecteurs qu'elle n'avait pas formalisé de procédure écrite, ni pour elle, ni pour ses salariés ; d'autre part des termes du questionnaire adressé le JJ/MM/AAAA à la SOCIETE W et retourné complété le JJ/MM suivant, que Mme X, connaissait ses obligations en matière de LAB-FT au travers de formation, du SNPI, de la presse, du notaire et de contrôle antérieur ;

Considérant cependant que malgré sa connaissance générale de ses obligations, Mme X n'avait pas mis en place, au moment du contrôle, de document écrit retraçant les procédures internes relatives à la mise en œuvre du dispositif LAB-FT ;

Considérant qu'il ressort des observations en date du JJ/MM/AAAA du conseil des mis en cause que lors du contrôle effectué sur place, le contrôleur n'avait pas sollicité la communication des procédures de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

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<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 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 réponses au questionnaire, remis par les inspecteurs lors du contrôle, que Mme X, pour les personnes physiques, demandait systématiquement un document officiel d'identité en cours de validité pour le compromis ou l'offre d'achat mais pas systématiquement pour les visites ou le mandat et pour les personnes morales il n'y avait pas de procédure écrite pour identifier le bénéficiaire effectif, « mais l'identification est quand même faite » ;

Considérant qu'il ressort des huit dossiers examinés, que deux dossiers comportaient les pièces d'identité ;

Considérant qu'il ressort des observations précitées que si certains dossiers étaient incomplets lors du contrôle, c'est que les pièces n'avaient pas encore été communiquées par les clients de l'agence et que celles-ci seraient nécessairement communiquées par les clients avant la signature des actes juridiques permettant la location ou la vente ;

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. 561-5-1 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 du contrôle que si Mme X a indiqué remplir pour chaque dossier une fiche destinée au notaire mentionnant le mode financement, sans pour autant le chiffrer, ces fiches n'indiquaient ni la profession ni les revenus des acquéreurs, et indiquaient simplement concernant le mode de financement « apport personnel et emprunt complémentaire », sans préciser le montant et l'origine des fonds personnels ;

Considérant que si Mme X a précisé faire appel systématiquement à un courtier en crédit, là Versailles, afin de vérifier gratuitement la capacité d'endettement des acquéreurs, elle n'a pas apporté la preuve d'une telle vérification pour les dossiers contrôlés.

Considérant, de plus, qu'à la question n° 15 du questionnaire : « les procédures écrites internes prévoient-elles une mise à jour des informations relatives aux clients et aux opérations pendant toute la durée de la relation d'affaires ? » il a été répondu « pas de procédure écrite mais vérification faite » et qu'à la question numéro 30 il a été indiqué qu'il n'avait pas été mis en place de dispositif permettant de vérifier que les clients ne se trouvaient pas sur la liste des personnes faisant l'objet de mesures de gel des avoirs de la Direction générale du Trésor .

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<sup>er</sup> 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 d'une part qu'il ressort de la réponse « sans objet » aux questions n°27 et 28 du questionnaire relatives à la formation et à l'information du personnel ;

Considérant d'autre part, que s'il ressort des déclarations relevées par les inspecteurs que Mme X a indiqué avoir sensibilisé oralement son personnel, notamment sur les documents à conserver dans les dossiers sans que la sensibilisation n'ait donné lieu à une remise de documentation, elle n'a toutefois produit aucune attestation ou preuve de ces formations ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que 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.* » ;

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 Mme X et M. Y, co-gérants 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 imputables ;

Considérant qu'à l'audience Mme X et M. Y ont produit des éléments complémentaires relativement à leurs obligations et exposé à la CNS les mesures prises depuis le contrôle de la DGCCRF, au sein de la société, leur permettant de respecter désormais les obligations du code monétaire et financier en matière de LAB/FT ;

Considérant qu'il a été établi par les mis en cause conformément à l'article L.561-40 alinéa III du COMOFI des éléments objectifs et vérifiables que le préjudice qui résulterait pour eux d'une publication des sanctions prononcées par la Commission sous une forme non anonyme serait disproportionné.

\*

\* \*

## **PAR CES MOTIFS**

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, M. Nicolas GROPER, M. Gilles DUTEIL et 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 W ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros à l'encontre de la SOCIETE W ;
- Article 3 : prononce un blâme à l'encontre de Mme Claire X ;

- Article 4 : prononce un blâme à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 500 euros à l'encontre de Mme X ;
- Article 6 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 500 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 7 : ordonne la publication anonyme de la sanction aux frais de la SOCIETE W dans les journaux « Le Journal de l'Agence » et « le Parisien » 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 25 novembre 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 5 000 euros, à l'encontre d'une agence immobilière dans le département des Yvelines, ainsi qu'un blâme et une sanction pécuniaire d'un montant de 2 500 euros à l'encontre de chacun des co-gérants, 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 25 novembre 2022