



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

## COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 10 AVRIL 2019

A L'EGARD DE LA SOCIETE X  
et de son gérant M. Y  
Dossier n° 2017-48  
Audience du 6 mars 2019  
Décision rendue le 10 avril 2019

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

Vu les notifications de griefs adressées le 18 juillet 2018 à la SOCIETE X et à son gérant M. Y ;

Vu les observations écrites en date du JJ/MM/AAAA, du JJ/MM/AAAA et du 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 6 mars 2019 :

- M. Xavier de LA GORCE, rapporteur ;

- MM. Z et Y ;

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 »), Mmes Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et Pascale PARQUET et MM. Michel ARNOULD, Jean-Christophe CHOUVET et Gilles DUTEIL.

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

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

La société X (ci-après « la société ») a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille en 2001. Son siège social se trouve dans les Bouches-du-Rhône. La société exploite également un établissement secondaire. Elle est titulaire d'une carte professionnelle de transaction délivrée en 2009 par la préfecture des Bouches-du-Rhône. M. Y était le gérant de la société jusqu'au JJ/MM/AAAA. M. Z est le gérant de la société depuis cette date.

La société est indépendante. Elle est adhérente de l'Association des Mandats Exclusifs des Professionnels de l'Immobilier (AMEPI). Elle emploie cinq collaborateurs. Les compromis de vente sont signés chez un notaire.

En 2015 la société a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant d'environ 308 000 euros pour une perte d'environ 29 000 euros. En 2016, le chiffre d'affaires était d'un montant d'environ 394 000 euros pour un bénéfice d'environ 44 000 euros et pour 2017 ce montant était d'environ 293 000 euros pour une perte d'environ 12 000 euros.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après « DGCCRF ») a réalisé le JJ/MM/AAA 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'économie et des finances a, en application de l'article L. 561-38 du COMOFI, 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, M. Emmanuel SUSSET, secrétaire général de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la société et à M. Y, 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. Y 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 causes 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 lettres du JJ/MM/AAAA, du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA, les personnes mises en causes ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications de 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 6 mars 2019. 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 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 la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-5, I, 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 l'article L. 561-5, 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 des pièces du dossier qu'aucun des dossiers contrôlés ne comportait de copie des pièces d'identité des clients et des bénéficiaires effectifs ni les informations devant être relevées en application de l'article L. 561-5 du COMOFI ;

Considérant que M. Y indique dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA que ces informations n'étaient pas recueillies car les compromis de vente étaient signés chez un notaire ;

Considérant, cependant, que l'intervention d'un notaire ne dispense pas du respect de l'obligation prévue par l'article L. 561-5 du COMOFI ;

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

## **B. 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. 561-6 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 que les personnes mises en cause n'étaient pas en mesure, lors du contrôle, de montrer qu'elles avaient recueilli des informations relatives à la connaissance de leurs clients et de la nature de la relation d'affaires, en particulier sur l'origine des fonds destinés au financement des acquisitions ;

Considérant que M. Y indique dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA que, depuis le contrôle, la société a mis en place une procédure pour recueillir ces informations ;

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

## **C. Sur le manquement à l'obligation de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées pendant cinq ans**

Considérant que selon le **sixième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-12 n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-12, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 conservent pendant cinq ans à compter de la clôture de leurs comptes ou de la cessation de leurs relations avec eux 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 ceux-ci, ainsi que les documents consignants les caractéristiques des opérations mentionnées au II de l'article L. 561-10-2 » ;*

Considérant qu'il ressort du rapport d'intervention que les dossiers contrôlés ne comportaient pas systématiquement les documents et informations relatifs aux opérations pour lesquelles l'agence avait apporté son concours ;

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 **septième grief**, il est reproché l'absence de formation et d'information régulières du personnel en vue du respect des obligations découlant du dispositif lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-33, alinéa 1<sup>er</sup> 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 du dossier qu'aucune formation n'avait été organisée au sein de la société en vue du respect des obligations résultant du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant que MM. Y et Z indiquent dans leurs observations en date du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA que les collaborateurs de la société ont suivi des formations en septembre 2018 ;

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

Considérant que la CNS estime que le premier grief énoncé dans les notifications de griefs, portant sur l'obligation de mettre en place un système d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (article L. 561-32 du COMOFI), le quatrième grief portant sur l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires lorsque la personne n'est pas en mesure d'identifier ou de vérifier l'identité du client ou d'obtenir des informations sur le client ou l'objet et la nature de la relation d'affaires (article L. 561-8 du COMOFI) et le cinquième grief portant sur l'obligation d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires (article L. 561-10 et R. 561-10 du COMOFI) ne sont pas établis ;

\*\*\*

### **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, si des mesures ont été prises par les personnes mises en cause après le contrôle en vue de se conformer aux obligations applicables en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, les pièces du dossier ne permettent pas d'établir que la société était en conformité au jour de l'audience ;

Considérant que M. Y, en sa qualité de gérant de la société au moment du contrôle, 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, par Mmes Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et Pascale PARQUET et MM. Michel ARNOULD, Jean-Christophe CHOUVET et Gilles DUTEIL, membres de la CNS ;

#### **DECIDE :**

- Article 1<sup>er</sup> : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agence immobilière d'une durée de six mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire de 2 000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agent immobilier d'une durée de six mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire de 2 000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : ordonne la publication des sanctions aux frais de la SOCIETE X dans *Le journal de l'Agence* et *La Provence - Bouches-du-Rhône* dès leur première parution à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 10 avril 2019, la Commission nationale des sanctions a prononcé une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros et une interdiction d'exercice d'une durée de six mois avec sursis à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière ainsi qu'une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros et une interdiction d'exercice d'une durée de six mois avec sursis à l'encontre de son gérant, 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 d'identification des clients et des bénéficiaires effectifs (article L. 561-5 du code monétaire et financier),
- l'obligation de recueillir des informations sur la relation d'affaires (article L. 561-6 du code monétaire et financier),
- l'obligation de conserver les documents relatifs aux clients et aux opérations effectuées pendant cinq ans (article L. 561-12 du code monétaire et financier) et
- l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-33 du code monétaire et financier) ».

Fait à Paris, le 10 avril 2019.

Le président Francis LAMY

Michel ARNOULD

Jean-Christophe CHOUVET

Gilles DUTEIL

Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE

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 de Paris.