

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DECISION du 10 juillet 2023**

**A L'EGARD DE LA SARL AGENCE IMMOBILIERE P.R.A. PEREIRA RISPAL
ASSOCIATION**

Dossier n° 2022-02
Audience du 14 juin 2023
Décision rendue le 10 juillet 2023

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 ;

Vu les éléments communiqués le JJ/MM/AAAA par M. Florian DELIRY et les observations et pièces communiquées par M. Olivier MUNUERA les JJ et JJ/MM/AAAA ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de M. Jean-Philippe FRUCHON, rapporteur ;

Vu le code monétaire et financier, notamment ses articles L.561-37 à L.561-42, R.561-43 à R.561-45 et R.561-47 à R.561-50 ;

Les personnes mises en cause ayant indiqué demander que la séance soit publique ;

Le président ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de M. Claude BELLENGER ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du JJ/MM/AAAA :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE a assuré la lecture du rapport de M. Jean-Philippe FRUCHON (absent excusé) ;

- M. Olivier MUNUERA, représentant légal et gérant de la société SARL AGENCE IMMOBILIERE P.R.A. PEREIRA RISPAL ASSOCIATION PRA, M. Florian DELIRY, co-gérant de la société à l'époque des faits reprochés, étant absent ;

M. Olivier MUNUERA 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, de M. Claude BELLENGER, Mme Hélène MORELL, M. Gilles DUTEIL et M. Xavier de LA GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société SARL AGENCE IMMOBILIERE P.R.A. PEREIRA RISPAL ASSOCIATION (ci-après « la société ») est une société à responsabilité limitée immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Pontoise le 30 avril 1992 comme exerçant les activités de transactions, estimation, expertise et gestion immobilières et opérations de marchand de biens. Son siège social se situe au 34, avenue Gabriel Péri à Bezons (Val-d'Oise). MM. Olivier MUNUERA et Florian DELIRY en étaient les co-gérants à l'époque des faits reprochés.

La société ne détient pas d'établissement secondaire. Elle est franchisée CENTURY 21. Son nom commercial est « CENTURY 21 – GRACE DE DIEU » et son enseigne est P R A. La société n'est adhérente auprès d'aucun organisme professionnel et n'a pas de compte séquestre.

Au moment du contrôle, la société disposait d'une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Paris Ile-de-France, le 14 octobre 2019, lui permettant d'exercer les activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière, valable jusqu'au 13 octobre 2022.

La société avait souscrit une garantie financière auprès de LLOYD'S INSURANCE COMPANY SA du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020 pour un montant de 300 000 € au titre de l'activité de gestion immobilière et d'un montant de 110 000 € au titre de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce.

La zone de chalandise de la société s'étend principalement sur le département du Val-d'Oise. La société propose à la vente et à la location des biens classiques, sa clientèle est composée de particuliers. Le JJ/MM/AAAA, elle avait en portefeuille 279 biens en gestion locative, 16 mandats de vente et 9 mandats de location. La société avait effectué 34 transactions en 2018, 27 en 2019 et 25 en 2020. La fourchette des prix était comprise entre 90 000 € et 498 000 € pour les ventes immobilières et entre 436 € et 1 500 € pour les locations.

La société promeut ses annonces sur les sites internet Seloger, Century21Bezons et sur Facebook.

Le chiffre d'affaires de la transaction immobilière représente environ la moitié du chiffre d'affaires global justifiant la pertinence du contrôle au sein d'une entreprise qui évolue en outre dans un secteur géographique sensible comme l'atteste l'enquête du service de la DGCCRF.

La DGCCRF a réalisé le JJ/MM/AAAA dans les locaux de la société, situés au 34, avenue Gabriel Péri à Bezons, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect, par la société et ses co-gérants, MM. Olivier MUNUERA et Florian DELIRY, 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'économie et des finances a, en application de l'article L. 561-38 du code monétaire et financier, saisi la Commission nationale des sanctions (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 société et à ses co-gérants, à l'époque des faits reprochés, MM. Olivier MUNUERA et Florian DELIRY, en application des articles L. 561-41 et R.561-47 du code monétaire et financier.

Ces lettres les ont informés à cette occasion, en application de l'article R. 561-47 du code monétaire et financier, 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 MM. Olivier MUNUERA et Florian DELIRY, 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 les JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné M. Jean-Philippe FRUCHON 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. Jean-Philippe FRUCHON avait été désigné en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courriel du JJ/MM/AAAA, M. Florian DELIRY a fait parvenir à la CNS ses avis d'imposition sur les revenus de AAAA, AAAA et AAAA.

Par courriel du JJ/MM/AAAA, M. Olivier MUNUERA a fait parvenir des observations accompagnées de pièces en réponse aux griefs. Des pièces complémentaires ont été adressées à CNS les JJ et JJ/MM/AAAA (avis d'imposition sur les revenus de AAAA, AAAA et AAAA et bilans comptables pour les exercices AAAA, AAAA et AAAA).

Le rapport de M. Jean-Philippe FRUCHON a été transmis à MM. Olivier MUNUERA et Florian DELIRY par courriel en date du JJ/MM/AAAA par lequel ils ont été invités à émettre leurs observations. Les intéressés ont été destinataires du même rapport par courriers recommandés du JJ/MM/AAAA, reçus les JJ et JJ/MM/AAAA.

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 code monétaire et financier, convoqué les personnes mises en cause à l'audience du 14 juin 2023. Il a été accusé réception de ces lettres les JJ/MM et JJ/MM/AAAA.

Le président de la CNS a informé les personnes mises en cause de la composition de la CNS par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, réceptionnées le JJ/MM/AAAA.

II. MOTIFS DE LA DECISION

A l'issue de l'instruction et après audition des personnes mises en cause,

Considérant que, selon le **premier grief**, la société et ses co-gérants, MM. Olivier MUNUERA et Florian DELIRY, n'auraient pas respecté « *l'obligation de définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ainsi qu'une politique adaptée à ces risques, conformément aux articles L. 561-4-1 et L.561-32 du code monétaire et financier* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-4-1 du code monétaire et financier : « *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 transaction 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 du premier alinéa de l'article L. 561-32 du même code : « *I. – 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 prévue 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 même code : « *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. 561-32 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 que les dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus imposent à la société de définir une cartographie des risques assortie de procédures internes formalisées qui soient adaptées aux risques encourus par ses activités ;

Considérant que M. Olivier MUNUERA a présenté à l'inspection un document interne, qui n'est que le document général émanant de son franchiseur, Century 21, intitulé « *Procédure interne d'évaluation des risques de lutte contre le blanchiment* », ce document étant complété par deux fiches « *Fiche d'identification du client* » et « *Fiche d'identification du bénéficiaire effectif* » ;

Considérant que ces documents n'ont pas été adaptés à la situation propre de la société et ne constituaient pas le dispositif spécifique requis par les textes ;

Considérant que si M. Olivier MUNUERA a fait valoir que le profil de la clientèle locale de l'agence ne présentait qu'un risque faible, ce qui justifiait, selon lui, l'absence d'analyse plus poussée des risques, cette circonstance n'est pas de nature à exonérer la société et ses co-gérants de leur obligation découlant des articles L. 561-4-1 et L. 561-32 du code monétaire et financier ;

Considérant que ces insuffisances caractérisent un manquement de la société et de ses co-gérants ; que, à la date du contrôle, le grief est fondé ;

Considérant que la Commission nationale des sanctions estime que les deuxième et troisième griefs tenant respectivement à l'insuffisance dans l'identification et la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs et aux manquements à 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, ne sont pas établis ;

III. SUR LES SANCTIONS ET LA PUBLICATION

Considérant que selon l'article L. 561-40 du code monétaire et financier, « I. – *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.

En cas de manquement par une personne mentionnée à l'article L. 561-37 à tout ou partie des obligations lui incombant en vertu du présent titre, la Commission nationale des sanctions peut également sanctionner les dirigeants de cette personne ainsi que les autres personnes physiques salariées, préposées, ou agissant pour le compte de cette personne, du fait de leur implication personnelle dans ces manquements.[...] » ;

Considérant qu'aux termes du dernier alinéa de l'article L. 561-40 du code monétaire et financier, « la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par les mesures de contrôle ayant permis la constatation des faits sanctionnés » ;

Considérant que selon le même article : « 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 MM. Olivier MUNUERA et Florian DELIRY, en leur qualité de co-gérant de la société, étaient responsables, à l'époque des faits reprochés, de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ; que le manquement relevé leur est également imputable ;

*

PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, de M. Claude BELLENGER, Mme Hélène MORELL, M. Gilles DUTEIL et M. Xavier de LA GORCE, membres de la CNS,

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de deux mois avec sursis à l'encontre de la société SARL AGENCE IMMOBILIERE P.R.A. PEREIRA RISPAL ASSOCIATION ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1 500 euros à l'encontre de la société SARL AGENCE IMMOBILIERE P.R.A. PEREIRA RISPAL ASSOCIATION ;
- Article 3 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de deux mois avec sursis à l'encontre de M. Olivier MUNUERA ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1 000 euros à l'encontre de M. Olivier MUNUERA ;
- Article 5 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de deux mois avec sursis à l'encontre de M. Florian DELIRY ;
- Article 6 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1 000 euros à l'encontre de M. Florian DELIRY ;
- Article 7 : ordonne la publication nominative de la sanction aux frais de la société SARL AGENCE IMMOBILIERE P.R.A. PEREIRA RISPAL ASSOCIATION dans le journal « *Le Journal de l'Agence* » dès sa première publication à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 10 juillet 2023, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de deux mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 1 500 euros, à l'encontre de la société SARL AGENCE IMMOBILIERE P.R.A. PEREIRA RISPAL ASSOCIATION, ainsi qu'une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de deux mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 1 000 euros à l'encontre de chacun de ses co-gérants à l'époque des faits, MM. Olivier MUNUERA et Florian DELIRY, et décidé la publication de ces sanctions aux frais de la société, pour n'avoir pas respecté l'obligation de mise en place de dispositifs d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme leur incombant en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues par le code monétaire et financier (articles L.561-4-1 et L.561-32). ».

Fait à Paris, le 10 juillet 2023.