



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DÉCISION du 10 mars 2022

A L'ÉGARD DE LA SOCIÉTÉ X
Dossier n° 2020-13
Audience du 9 mars 2022
Décision rendue le 10 mars 2022

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 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-Emma BOURSIER, 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 ;

M. Y, ayant indiqué demander que la séance soit publique ;

Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, assurant la présidence par intérim, ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 9 mars 2022 :

- Mme Marie-Emma BOURSIER ;

- M. Y et Z (absent), assistés par Maître W ;

M. Y, gérant et représentant légal de la SOCIÉTÉ X, mis en cause, ayant eu la parole en dernier ;

Après que la présidente a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, en sa qualité de présidente par intérim de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), de M. Nicolas GROPER, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET et M. Xavier de la GORCE ;

I. FAITS ET PROCÉDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est une SARL immatriculée le JJ/MM/AAAA auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de V, comme exerçant les activités de transactions sur

immeubles et fonds de commerce et prestations de services. Son siège social se situe dans le département des Alpes-Maritimes. A la date du contrôle MM. Y et Z en étaient les co-gérants

La société est indépendante, n'adhère à aucun organisme ou syndicat professionnel. Elle ne perçoit pas de fonds, ne dispose d'aucun compte séquestre. La société ne réalise pas de compromis de vente, ces derniers étant rédigés par les notaires.

La société est titulaire d'une carte d'agent immobilier délivrée par la chambre de commerce et d'industrie des Alpes Maritimes le JJ/MM/AAAA et a souscrit une garantie financière d'un montant de 110 000 euros auprès de CGEC.

La société promeut ses annonces sur son site internet, sur les sites luxury résidence, propriétés Figaro, logic immo et le bon coin ; dans les magazines Luxury Résidence et Propriétés Figaro.

Sa clientèle est composée à 80 % de ressortissants étrangers.

Les chiffres d'affaires se présentent ainsi :

	2016	2017	2018	2019	2020
C.A. net H.T.	environ 1 000 000€	environ 1 000 000 €	environ 575 000 €	nc	nc
Résultat courant avant impôt	environ 7 000 €	environ - 264 00 €	environ - 127 000 €	nc	nc

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 dans ses locaux un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SOCIETE X, et par ses co-gérants MM. Y et Z, des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Lors de cette première visite il a été demandé la production d'un certain nombre de documents. M. U a effectué trois visites de contrôle à l'agence, les JJ et JJ/MM/AAAA puis le JJ/MM/AAAA. Le JJ/MM/AAAA l'inspecteur de la DGCCRF a établi le rapport d'intervention.

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 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 X et à ses co-gérants Mrs Y et Z , 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 des co-gérants Mrs Y et Z, le montant des rémunérations qu'ils avaient 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 Mme Marie-Emma BOURSIER 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 Mme Marie-Emma BOURSIER 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 courriers en date des JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA, les personnes mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courriel en date du JJ/MM/AAAA, le conseil de Mrs Y et Z a été destinataire du rapport de Mme Marie-Emma BOURSIER par lequel il a été invité à émettre ses 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 9 mars 2022. 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 DÉCISION

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 et le quatrième 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 que M. U, le JJ/MM/AAAA, a repris les déclarations de M. Y au cours de la visite du JJ/MM/AAAA précisant à propos de l'existence d'un dispositif d'évaluation, de classification et de gestion des risques : « *Il nous a répondu négativement et nous a déclaré que les dossiers ne contenaient aucune fiche d'identification* » ;

Considérant que dans ses observations en date des JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA le conseil de Mrs Y et Z conteste le grief d'absence d'identification, d'évaluation et de gestion des risques. Il indique que ces derniers ont bien identifié les risques encourus du fait de l'activité de leur agence comme liés aux missions de séquestre et au transit de fonds venant de l'étranger, qu'ils ont mis en place une gestion adaptée à ces risques en décidant de ne percevoir aucun fond, ni somme de la part de leurs clients, de ne pas disposer d'un compte séquestre, de ne rédiger aucun avant-contrat, de ne percevoir aucun honoraire directement de leurs clients, de ne faire aucune transaction hors de France, qu'il ajoute que le seul négociateur de l'agence n'est pas habilité à rédiger des mandats et que le système ainsi mis en place, qui ne permet aucun blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme, suffit à établir qu'ils sont bien dotés d'un tel dispositif d'évaluation et de gestion des risques ;

Considérant qu'à l'audience le conseil et M. Y ont aussi fait valoir que si la législation LAB/FT impose de définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques auxquels l'agence immobilière est exposée et d'élaborer une classification des risques, elle n'exige nullement que ce soit par écrit ;

Considérant que le dispositif légal tend à la formalisation et à la personnalisation du système de gestion des risques de chaque assujetti, obligations d'autant plus essentielles dans le cadre d'une agence immobilière vendant des biens haut de gamme à une clientèle très majoritairement étrangère ;

Considérant que lors du contrôle M. Y a déclaré connaître le dispositif et les obligations LAB/FT et avait en sa possession un document méthodologique établi par le service juridique de la FNAIM, de AAAA ; que ce type de publication professionnelle rappelle que l'agent immobilier assujetti au dispositif LAB/FT doit pouvoir justifier lors de contrôles de l'élaboration d'une typologie des profils de ses clients, d'une évaluation des risques potentiels de chaque type et de l'établissement d'une classification/cartographie des risques, comme de l'utilisation d'un document d'analyse du risque pour chaque client, pour lui permettre de justifier, lors des contrôles, que l'analyse du risque a bien été réalisée avant l'entrée en relation d'affaires ;

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

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

Considérant que selon le **cinquième 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 n'a pas été justifié de la formation du négociateur de l'agence ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que sur toute la durée de celui-ci le JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA, date de la dernière visite de l'inspecteur, celui-ci a constaté que Mrs Y et Z n'avaient pas suivi de formation et s'étaient seulement inscrits à une formation dont la date n'était pas, alors, encore précisée.

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

Considérant que la CNS estime que le deuxième grief sur le non-respect de l'obligation de procéder de façon partielle et insuffisante à l'identification et à la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5 et R. 561-5 à R. 561-11 du code monétaire et financier) et le troisième grief sur le non-respect de 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 (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier) ne sont pas établis, **le rapport d'intervention en date du JJ/MM/AAAA de la DGCCRF, basé sur la vérification d'un nombre trop limité de dossiers, ne contenant pas suffisamment d'éléments circonstanciés permettant d'apprécier l'existence éventuelle de ces deux griefs.**

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 Mrs Y et Z, en leur qualité de 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 à tous deux, à des degrés différents, imputables ;

Considérant cependant qu'il résulte des déclarations du conseil que M. Z n'est plus aujourd'hui cogérant mais seulement salarié de la société,

Considérant, par ailleurs, que si après le JJ/MM/AAAA, Mrs Y et Z ont participé à une formation LAB/FT, M. Y, aujourd'hui seul co-gérant de la société SOCIETE X ne justifie pas d'une mise en conformité aux obligations légales du code monétaire et financier postérieure au contrôle

*

* *

PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, présidente par intérim, par M. Nicolas GROPER, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET et M. Xavier de la GORCE, membres de la CNS ;

DÉCIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de six mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 3000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : prononce un blâme à l'encontre de M. Z ;
- Article 6 : ordonne la publication de la sanction aux frais de SOCIETE X dans « *Le Journal de l'Agence* » et le journal « *Nice-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 10 mars 2022, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de six mois avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 3000 euros, à l'encontre d'une agence immobilière dans le département des Alpes-Maritimes, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2000 euros à l'encontre d'un de ses co-gérant et un blâme à l'encontre de l'autre co-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 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'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 10 mars 2022.