



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

## COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 11 décembre 2019

A L'EGARD DE LA SOCIETE W  
et ses gérants M. X et M. Y  
Dossier n° 2018-36  
Audience du 23 octobre 2019  
Décision rendue le 11 décembre 2019

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

Vu les notifications de griefs en date du 26 mars 2019 à la SOCIETE W et à ses gérants M. X et M. Y ;

Vu les observations des personnes mises en cause en date du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport du JJ/MM/AAAA de Mme Pascale PARQUET, rapporteure ;

Vu l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ;

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 cause ayant indiqué ne pas demander que la séance soit publique

;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 23 octobre 2019 :

- Mme Pascale PARQUET, rapporteure ;

- M. X et M. Y, assistés de Me Z, avocat à la cour ;

Les personnes mises en causes 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 Hélène MORELL et MM. Michel ARNOULD, Gilles DUTEIL et Xavier de LA GORCE ;

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

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

La société W a été enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Pontoise en 1980 comme exerçant les activités de transactions sur biens immobiliers et de syndic de copropriété de biens immobiliers. Son siège social se trouve dans le département du Val d'Oise. MM. X et Y en sont les gérants. M. X a créé la société mais n'en perçoit plus de rémunération.

La société détient une carte professionnelle relative aux transactions sur biens immobiliers et fonds de commerce délivrée en 2016 par la Chambre de commerce et d'industrie de Paris. Elle exploite une agence immobilière dans le département du Val d'Oise. Elle est adhérente du syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI).

Au jour du contrôle, la société détenait un portefeuille d'environ soixante-dix biens immobiliers proposés à la vente. Elle employait quatre collaborateurs.

En 2017, le chiffre d'affaires de la société était d'environ 424 000 euros pour un bénéfice d'environ 8 000 euros. En 2018, son chiffre d'affaires était d'environ 336 000 euros pour un bénéfice d'environ 300 euros.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après « la DGCCRF ») a réalisé un contrôle le JJ/MM/AAAA ayant pour objet de vérifier le respect au sein de la société des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

A la suite de ce contrôle, un procès-verbal du JJ/MM/AAAA et un rapport d'intervention 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 SOCIETE X et à M. Y et M. X 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 de M. Y et M. X le montant des rémunérations qu'ils avaient perçues au titre de leur activité au sein de la société et leurs avis d'imposition de revenus pour les trois dernières années. 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 causes ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications de griefs.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le Président de la CNS a désigné Mme Pascale PARQUET comme rapporteure.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le Président a informé la société et ses gérants que Mme Pascale PARQUET avait été désignée en qualité de rapporteure de la CNS. 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, en application de l'article R. 561-48 du COMOFI, convoqué les personnes mises en cause à l'audience du 23 octobre 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 d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs**

Considérant que, selon le **premier 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 que MM. Y et X indiquent dans leurs observations en date du JJ/MM/AAAA que la société avait mis en place une fiche de renseignements à remplir par les collaborateurs ;

Considérant, cependant, qu'il ressort des pièces du dossier que les dossiers contrôlés ne contenaient qu'une copie de la pièce d'identité de l'acquéreur de l'un des dossiers et ne comportaient pas les copies des pièces d'identité des autres acquéreurs ni celles des vendeurs ni les informations à relever avant d'entrer en relation d'affaires en application des articles L. 561-5 et R. 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 **deuxième 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 MM. Y et X indiquent dans leurs observations en date du JJ/MM/AAAA que la société avait mis en place une fiche de renseignements à remplir par les collaborateurs en précisant les modalités de financement de l'acquisition des biens immobiliers ;

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 la nature de la relation d'affaires, en particulier sur l'origine des fonds utilisés en vue de l'acquisition des biens immobiliers ;

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

## **C. Sur le manquement à l'obligation de formation et d'information régulières du 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. 561-33, 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 n'avait pas été procédé à la formation et à l'information régulières du personnel de la société en vue du respect des obligations applicables en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant que MM. Y et X indiquent dans leurs observations en date du JJ/MM/AAAA que la société a procédé après le contrôle à la formation des collaborateurs en vue du respect du dispositif 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 ;

Considérant que la CNS estime que le troisième grief énoncé dans la notification de griefs, portant sur l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires lorsque la société n'est pas en mesure d'identifier ses clients ou d'obtenir des informations sur ces derniers ou sur l'objet et la nature de la relation d'affaires (article L. 561-8 du COMOFI) et que le quatrième grief portant sur l'obligation de conservation des documents pendant cinq ans (article L. 561-12 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 la situation financière et personnelle des personnes mise en cause soit également prise en compte ;

Considérant que, même si des mesures ont été prises 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 au sein de la société du dispositif de lutte contre le blanchiment

des capitaux et le financement du terrorisme ; que les manquements relevés lui sont également imputables ;

\*

\* \*

## PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, par Mme Hélène MORELL et MM. Michel ARNOULD, Gilles DUTEIL et Xavier de LA GORCE, membres de la CNS ;

### DECIDE :

- Article 1<sup>er</sup> : prononce une interdiction temporaire d'exercer son activité d'agence immobilière pour une durée de quatre mois avec sursis à l'encontre de SOCIETE W ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 3000 euros à l'encontre de la SOCIETE W ;
- 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. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : ordonne la publication des sanctions aux frais de la SOCIETE W dans *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 11 décembre 2019, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de quatre mois, avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 3000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Val d'Oise, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois, avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2000 euros, à l'encontre de l'un de ses gérants, 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 et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs (article L. 561-5 du code monétaire et financier) ;
  - l'obligation de connaissance du client et de la relation d'affaires (article L. 561-6 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) ».

Paris, le 11 décembre 2019.

Francis LAMY

Michel ARNOULD

Hélène MORELL

Gilles DUTEIL

Xavier de LA GORCE

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.