

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DECISION du 12 juin 2023**

A L'EGARD DE LA SAS IMMO CP ET DE
M. X
Dossier n° 2022-08
Audience du 24 mai 2023
Décision rendue le 12 juin 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 observations écrites en date des JJ et JJ/MM/AAAA et 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 demander que la séance soit publique ;

Le président ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 24 mai 2023 :

- M. Xavier de la GORCE, rapporteur ;

- M. X, assisté de Maître Y ;

La personne mise 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, Mme Hélène MORELL, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et Mme Pascale PARQUET ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société IMMO CP (ci-après « la société ») est une SAS enregistrée le 6 avril 2010 au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil comme exerçant les activités d'achat, vente, et location de tous biens immobiliers, de marchand de biens, promotion et transactions immobilières. Son siège social se situe au 80, avenue Ledru Rollin au PERREUX-SUR-MARNE (94170). M. X en est le président.

La société IMMO CP ne commercialise pas de biens dits de prestige, de l'immobilier de bureaux ou d'entreprise, de biens à des investisseurs étrangers.

L'agence, indépendante, emploie deux salariés et quatre agents commerciaux indépendants, tous négociateurs immobiliers. Elle ne détient pas de compte séquestre.

M. X est titulaire d'une carte professionnelle lui permettant d'exercer les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Paris-Île-de-France valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA.

La société a souscrit une assurance responsabilité professionnelle et une garantie financière.

La clientèle est composée de jeunes parisiens âgés de 28 à 40 ans cherchant à acquérir un logement plus spacieux. La zone de chalandise de la société s'étend sur les communes de Neuilly sur Marne, Neuilly Plaisance et Le Perreux sur Marne. Les clients sont parfois de nationalités étrangères (Asiatiques, Portugais) mais de moins en moins.

Au jour du contrôle, la société avait en portefeuille 40 mandats de vente dont 29 en publicité. Le prix moyen des biens mis en vente est d'environ 500 000 €. Les prix de vente vont de 140 000 € à 1 800 000 €. La société avait vendu 69 biens immobiliers en 2017, 63 en 2018, 56 en 2019, 70 en 2020.

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 SAS IMMO CP et son président M. X 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 SAS IMMO CP et à son président 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. X 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 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. 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 courriel des JJ et JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA le conseil de M. X a fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courriel et courrier en date des JJ et JJ/MM/AAAA, M. X et son conseil ont été destinataires du rapport de M. Xavier de la GORCE, par lesquels ils ont été invités à émettre leurs observations. Il a été accusé réception de cette lettre 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 24 mai 2023. 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^{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 qu'aucune organisation interne destinée à la mise en place de ses obligations n'avait été mise en place au sein de l'agence. M. X et des déclarations de ce dernier que seul était envoyé aux négociateurs les lignes directrices ;

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 **troisième 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 ressort des déclarations de M. X relevées par les inspecteurs que le guide méthodologique TRACFIN/DGCCRF avait été diffusé à ses quatre agents commerciaux mais que nul intervenant, y compris lui-même, n'avait suivi de formation en matière de lutte contre le blanchiment ;

Considérant que la simple diffusion des documents ne peut en aucun cas être assimilée à une formation adaptée ;

Considérant que le conseil de M. X soutient dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA que son client a pris l'initiative de suivre une formation d'une durée de 7 heures auprès de VHS Business School ;

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 ;

Considérant que la CNS estime que le deuxième 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 (conformément aux articles **L. 561-5-1**, **L. 561-6** et **R. 561-12** du code monétaire et financier) n'est pas établi.

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 M. X 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, Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, Mme Hélène MORELL, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et Mme Pascale PARQUET, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de la SAS IMMO CP ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1 000 euros à l'encontre de la SAS IMMO CP ;
- 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. X ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1 000 euros à l'encontre de M. X ;
- Article 5 : ordonne la publication nominative de la sanction aux frais de la SAS IMMO CP dans le journal « Journal de l'Agence » dès la première publication à compter de la notification de la présente décision sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 12 juin 2023, 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 1 000 euros, à l'encontre de la SAS IMMO CP ainsi qu'une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 1 000 euros à l'encontre du président 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 12 juin 2023