



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 12 novembre 2021**

A L'EGARD DE LA SOCIETE X  
Dossier n° 2019-70  
Audience du 27 octobre 2021  
Décision rendue le 12 novembre 2021

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 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 ;

Le président ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de Mme Marie-Emma BOURSIER ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 27 octobre 2021 :

- M. Xavier de la GORCE, rapporteur ;

- M. Y assisté de Maître Z ;

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 »), M. Christian PERS, M. Nicolas GROPER, M. Gilles DUTEIL et Mme Marie-Emma BOURSIER ;

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

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

La société X (ci-après « la société ») est une SAS immatriculée le JJ/MM/AAAA auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil comme exerçant les activités d'achat, vente, échange, location ou sous-location, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis. Le siège social se trouve dans le département du Val-de-Marne. M. Y en est le président.

Le capital social de la société est réparti entre M. Y qui détient 2736 actions et M. W qui détient 464 actions.

La société emploie deux collaboratrices salariées.

La société est spécialisée dans la vente de biens dits de « prestige » ou « haut de gamme » (propriétés, appartements, châteaux, manoirs).

Le prix moyen d'un bien vendu est d'environ 1 million d'euros. La fourchette des prix de mandat va de 300 000 euros à 3,5 millions d'euros. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 30 janvier 2019 la société a réalisé 44 ventes (13 en 2016, 11 en 2017 et 20 en 2018). Au 30 janvier 2019, l'agence détenait en portefeuille 55 biens à la vente. Les compromis de vente sont toujours signés chez le notaire. L'agence travaille de façon marginale avec d'autres agences immobilières et un apporteur d'affaires.

Le chiffre d'affaires 2018 était d'environ 503 000 euros et s'est soldé par un résultat net positif d'environ 97 000 euros. L'exercice comptable était à l'équilibre en 2017 mais en perte en 2016.

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 SAS 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 SOCIETE X et à son président 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 bénéfices 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 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 courrier en date du JJ/MM/AAAA, les personnes mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des 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 27 octobre 2021. 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<sup>er</sup> 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 le protocole établi s'avérait incomplet dès lors qu'il ne prévoyait pas notamment l'identification des risques selon la nature du client, et plus précisément les personnes morales et les bénéficiaires effectifs, l'identification des risques selon la nature des transactions et des opérations, les obligations de vigilance à l'égard de la clientèle, les mesures de vigilance complémentaire et renforcée. En l'espèce, M. Y n'avait pu présenter un protocole interne répondant aux prescriptions légales et réglementaires ;

Considérant que M. Y objecte dans ses observations en date du JJ/MM, « *qu'aucune procédure écrite n'existait au moment du contrôle* » tout en indiquant que les mesures adéquates étaient mises en œuvre en pratique » ;

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

**B. Sur le manquement à l'obligation d'identifier et 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 l'identification et à la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-5, 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 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 le recueil de ses nom et prénoms, ainsi que de ses date et lieu de naissance* ;

2° *Lorsque le client est une personne morale, par le recueil de sa forme juridique, de sa dénomination, de son numéro d'immatriculation, ainsi que de l'adresse de son siège social et celle du lieu de direction effective de l'activité, si celle-ci est différente de l'adresse du siège social* ;

3° *Lorsque le client est une personne physique, par la présentation de l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie et par la prise d'une copie de ce document* ;

4° *Lorsque le client est un placement collectif qui n'est pas une société, par le recueil de sa dénomination, de sa forme juridique, de son numéro d'agrément, de son numéro international d'identification des valeurs mobilières, ainsi que de la dénomination, de l'adresse et du numéro d'agrément de la société de gestion qui le gère.* » ;

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 du contrôle que pour six dossier analysés, d'une part l'agence X n'avait pas identifié les personnes physiques et d'autre part trois impliquaient des personnes morales et aucun ne contenait l'extrait KBIS et/ou les statuts. En l'espèce, il apparaît que l'identification des parties n'était pas systématique et aucune trace documentaire ne permettait d'attester des modalités d'identification des clients ;

Considérant qu'il ressort des observations précitées que « *l'identité de nos clients était bel et bien systématiquement vérifiée en amont des transactions. Il est néanmoins vrai que la documentation de ces vérifications pouvait faire défaut en l'absence de process permettant d'établir une traçabilité* » ;

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

### **C. Sur le manquement à l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de 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. 561-5-1 du COMOFI, « *avant d'entrer en relation d'affaires, 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. Elles actualisent ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires. Les modalités d'application de cet article sont précisées par décret en Conseil d'Etat* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-6 du COMOFI, « *Pendant toute la durée de la relation d'affaires et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent, 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 relation d'affaires* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-12 du COMOFI, « *Pour l'application de l'article L. 561-5-1, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :*

*1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information nécessaires à la connaissance de l'objet et de la nature de la relation d'affaires ;*

*2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information qui permettent de conserver une connaissance appropriée et actualisée de leur relation d'affaires.*

*La nature et l'étendue des informations collectées ainsi que la fréquence de la mise à jour de ces informations et l'étendue des analyses menées sont adaptés au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. Ils tiennent compte également des changements pertinents affectant la relation d'affaires ou la situation du client, y compris lorsque ces changements sont constatés par les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 à l'occasion du réexamen de toute information pertinente relative aux bénéficiaires effectifs, notamment en application de la réglementation relative à l'échange d'informations dans le domaine fiscal.*

*Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle mentionnées à l'article L. 561-36 de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires.*

*Un arrêté du ministre chargé de l'économie précise les modalités d'application du présent article en ce qui concerne les éléments d'informations mentionnés aux 1° et 2°.* » ;

Considérant qu'il ressort de l'examen des fiches de renseignement étudiées et incluses dans les dossiers analysés une absence d'indication de l'origine des fonds alors qu'une ligne est prévue à cet effet et d'indication de l'établissement bancaire en cas de prêt financier ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que si M. Y et ses salariées effectuent des recherches sur Internet afin d'identifier les acquéreurs potentiels d'un bien, aucune trace de ces investigations n'est conservée dans les dossiers ;

Considérant qu'il n'existe aucune formalisation des éléments relatifs au financement de l'acquisition d'un bien, ni de recherches effectuées pour identifier les parties ni de mise à jour des informations relatives aux clients et aux opérations ;

Considérant que M. Y objecte dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA que « *s'agissant de l'obligation d'actualiser ces informations au cours de la relation*

*d'affaires, nous pensons que la nature des activités de la SOCIETE X...ne justifie pas nécessairement la mise en œuvre de mesures « au cours de la relation d'affaires », nos opérations étant quasi-instantanées... »*

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

#### **D. Sur le manquement à l'obligation d'informer régulièrement le personnel**

Considérant que selon le **neuvième 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<sup>er</sup> 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. Y relevées lors du contrôle que « *tous les collaborateurs et moi-même n'avons pas reçu de formation relative au respect des obligations en matière de lutte anti-blanchiment de capitaux. Des stages sont en cours de programmation* » ;

Considérant qu'il ressort des observations précitées que les collaborateurs de la SOCIETE X réaliseront des stages au cours du mois de AAAA ;

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 quatrième grief sur le non-respect de l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires (article L.561-8 du code monétaire et financier), le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation d'appliquer les mesures de vigilance complémentaires à l'égard des clients (article L.561- 10 et R.561-20 du code monétaire et financier), le sixième grief sur le non-respect de l'obligation de renforcer l'intensité des mesures ou de procéder à un examen renforcé (article L.561-5 et L.561-6, L.561-10-2 et R.561-22 du code monétaire et financier), le septième grief sur le non-respect de l'obligation de conserver pendant cinq ans les documents relatifs aux opérations faites par les clients (article L.561-12 du code monétaire et financier) et le huitième grief sur le non-respect de l'obligation de désigner un déclarant à TRACFIN (article R.561-23 du code monétaire et financier) 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 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. Y, en sa qualité de président 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 , M. Christian PERS, M. Nicolas GROPER, M. Gilles DUTEIL et Mme Marie-Emma BOURSIER , membres de la CNS ;

### **DECIDE :**

- Article 1<sup>er</sup> : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1 500 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 trois mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la SOCIETE X 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 12 novembre 2021, 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, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 1 500 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Val de Marne, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2 000 euros à l'encontre de son 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'identification et de vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5, R. 561-5 et R. 561-11 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier). »
- l'obligation d'informer régulièrement le personnel et de la mise en place de toute action de formation utile (article L.561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 12 novembre 2021.