



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

## COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 15 juillet 2020

A L'EGARD DE LA SOCIETE X  
ET DE SA GERANTE

Mme Y

Dossier n° 2019-51

Audience du 10 juin 2020

Décision rendue le 15 juillet 2020

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 à la SOCIETE X et à sa gérante Mme Y ;

Vu les observations écrites en date du JJ/MM/AAAA et 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 ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 10 juin 2020 :

- M. Xavier de LA GORCE, rapporteur ;

- Mme Y ;

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. Michel ARNOULD, M. Jean-Christophe CHOUVET ; Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET ;

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

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

La société X (ci-après « la société ») est enregistrée depuis 2008 au Registre du Commerce et des Sociétés de Blois comme exerçant l'activité de transactions immobilières. Son siège social se trouve dans le département du Loir-et-Cher. Mme Y en est la gérante.

La société détient une carte professionnelle délivrée par la CCI du Loir et-Cher en 2018 lui permettant l'exercice de l'activité sur immeubles et fonds de commerce et valable jusqu'en 2021. La société est indépendante et adhérente de la FNAIM.

Mme Y emploie deux salariés.

La société est spécialisée dans les immeubles anciens, les plus récents datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle, quelques-uns contemporains (maisons d'architectes). Elle ne travaille pas sur le créneau des biens dits « de prestige ».

Au jour du contrôle, la société détenait 67 biens en portefeuille. Le prix moyen des biens en portefeuille était de 350 000 euros et le montant de la vente la plus élevée réalisée par l'agence était de 1 150 000 euros. En 2017, l'agence a vendu 35 biens représentant un volume total de 10 730 000 euros. En 2016, 31 biens ont été vendus, et 28 biens pour l'année 2015.

Le chiffre d'affaires de la société était d'environ 280 000 euros pour l'année 2015, d'environ 350 000 euros pour l'année 2016 et d'environ 424 000 euros pour l'année 2018.

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 au sein de la société des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, un procès-verbal en date du JJ/MM/AAAA et un rapport d'intervention en date du JJ/MM/AAAA ont été rédigés.

## **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, M. Emmanuel SUSSET, secrétaire général de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la société et à Mme Y, en application des articles L. 561-41 et R.561-47 du COMOFI.

Ces lettres les ont informées 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 leur 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 bénéficiaires pour les trois derniers exercices (comptes annuels) et ses statuts et, s'agissant de Mme Y, le montant des rémunérations qu'elle 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 courriers en date du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA, la personne mise en cause a 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 10 juin 2020. Il a été accusé réception de ces lettres les JJ/MM/AAAA 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 informé les personnes mises en cause de la composition de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres les JJ/MM et 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 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 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 qu'il ressort du contrôle que Mme Y a indiqué à l'enquêteur ne pas vérifier systématiquement l'identité des acheteurs et des vendeurs et ne pas toujours garder copie de leurs pièces d'identité dans les dossiers de transaction ;

Considérant qu'il ressort des six dossiers analysés par l'enquêteur, que seul un dossier contenait les copies des pièces d'identité de l'ensemble des intervenants (acheteur et vendeur) ;

Considérant que dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA, Mme Y indique que la connaissance de ses clients était établie du fait pour les vendeurs d'un maillage relationnel ou de recommandations pouvant être complété par une recherche internet non sauvegardée et par la transmission d'un titre de propriété. ;

Considérant qu'il n'existe pas de traces dans les dossiers de ces recherches internet ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que Mme Y indique à l'enquêteur qu'il est établi une fiche de renseignements à base déclarative ;

Considérant que les procédures d'identification des clients étaient donc nettement insuffisantes au moment des constatations de l'enquêteur ;

Considérant qu'il ressort des observations de Mme Y que depuis le contrôle les pièces d'identité sont systématiquement sollicitées avec un justificatif de domicile ;

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 ;

#### **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 qu'il ressort des observations de Mme Y que même si le protocole interne n'était pas encore formalisé au moment du contrôle, une vigilance constante était régulièrement appliquée dans la relation d'affaires ;

Considérant que Mme Y objecte dans ses observations qu'il était systématiquement demandé aux acheteurs d'adresser à l'agence un courriel explicitant leur demande de manière précise ;

Considérant que cet envoi de mail ne saurait suffire à répondre à cette exigence de connaissance des clients ;

Considérant qu'il ressort des observations de Mme Y qu'un protocole interne de suivi de la relation d'affaires a été mis en place depuis le contrôle ;

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 ;

**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. 561-34, 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 ressort du contrôle, que Mme Y a indiqué au contrôleur effectuer de temps en temps une sensibilisation à cette problématique auprès de ses deux collaborateurs de façon informelle, sans fournir aucune précision sur les modalités de celle-ci ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'il n'existe pas de support écrit de formation à la lutte anti-blanchiment, à destination des deux salariés traitant une partie des dossiers de vente ;

Considérant que l'agence possédait un exemplaire du guide de la FNAIM précisant les obligations de ses adhérents au regard de la lutte anti-blanchiment et que selon les déclarations de Mme Y les éléments fondamentaux y figurant n'étaient pas connus ;

Considérant qu'il ressort du contrôle du JJ/MM/AAAA que Mme Y a fourni des attestations de formation à son profit dispensée entre le JJ/MM et le JJ/MM/AAAA ;

Considérant qu'il ressort des observations de Mme Y que ses collaborateurs ont été formés en interne pour une durée de quatre heures depuis le contrôle ;

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 troisième grief sur le non-respect de l'obligation de ne pas établir ou de mettre un terme à la relation d'affaires (article L 561-8 du COMOFI) et le quatrième grief sur le non-respect de l'obligation de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées 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 l'assise financière de la société et les revenus de sa gérante soient également pris en compte ;

Considérant que Mme Y, en sa qualité de gérante de la société, 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. Michel ARNOULD, M. Jean-Christophe CHOUVET, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET, 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 2000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce un avertissement à l'encontre de Mme Y ;
- Article 4 : 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 15 juillet 2020, 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 2000 euros, à l'encontre d'une

société exploitant une agence immobilière dans le département du Loir-et-Cher, un avertissement à l'encontre de son 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 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) ;
- l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-34 du code monétaire et financier) ».

Fait à Paris, le 15 juillet 2020.