

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS  
DECISION du 16 novembre 2021**

A L'EGARD DE LA SOCIETE V  
Dossier n° 2019-67  
Audience du 10 novembre 2021  
Décision rendue le 16 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 des JJ, JJ et JJ/MM/, des JJ et JJ et du JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/ de M. Patrick IWEINS, 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 ;

La présidente 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 10 novembre 2021 :

- M. Patrick IWEINS, rapporteur ;

- M. W et M. X, assisté de Maîtres Y et Z ;

Les personnes mises en cause ayant eu la parole en dernier ;

Après que la présidente a déclaré les débats clos et après 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, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Xavier de la GORCE ;

**I. FAITS ET PROCEDURE**

La société V (ci-après « la Société ») est une société enregistrée au Registre du Commerce et des Société de Paris le JJ/MM/AAAA comme exerçant toutes opérations mobilières et immobilières, commercialisation d'objets mobiliers, rénovation et décoration de biens immobiliers donnés en sous-traitance. Son siège social est situé à Paris. M. W en est le gérant.

La Société emploie quatre salariés dont M. X, directeur-associé.

A la date du contrôle, la Société détenait un portefeuille de 40 biens à la vente et de 3 biens en location (appartements, hôtels particuliers, propriétés, locaux commerciaux hors du

commun). Le prix moyen d'un bien vendu est de 3 millions d'euros. La fourchette des prix de vente varie entre 200 000 euros et 3,9 millions d'euros. Les biens proposés à la vente se situent à Paris et les promesses de vente sont toujours signées chez le notaire.

La Société travaille avec trois agents commerciaux, dont la rémunération est de 20 % sur le prix de la commission lors de la vente et 20 % lors d'une entrée de mandat, et régulièrement avec des agences immobilières partenaires. Dans ce dernier cas, les honoraires liés à une vente se partagent pour moitié.

L'agence est, par ailleurs, en relation avec des apporteurs d'affaires (architectes, antiquaires). Pour l'année 2018, les honoraires, compris entre 10 à 20 % du prix de vente, qui leur ont été versés se sont élevés à 122 123 euros contre 61 795 euros en 2017. Pour l'exercice clos le 30 avril 2018, le chiffre d'affaires de la société représentait environ 2.500 419 euros pour un résultat net positif d'environ 285 000 euros.

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 V des dispositions 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.

#### **A. 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 V et à son gérant M. W, 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. W, 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. Patrick IWEINS 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. Patrick IWEINS 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 des JJ, JJ et JJ/MM/AAAA, des JJ et JJ/MM/AAAA et 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 10 novembre 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 et le huitième 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 des déclarations de M. W et M. X lors du contrôle qu'il n'existait pas à cette date dans l'agence de document écrit retraçant l'approche par les risques (évaluation, classification en fonction de la nature de l'opération...) ;

Considérant, en effet, que dans le questionnaire intitulé « *Contrôle du respect des obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme* » M. W a répondu par la négative à la question portant sur l'existence de procédures écrites au sein de l'agence ; qu'il ressort aussi des déclarations de M. W consignées dans le procès-verbal de déclaration et de prise de copie de documents que : « *A cause de notre connaissance partielle du dispositif, nous n'avons pas de protocole écrit permettant la mise en place du système*

*d'évaluation et de classification des risques. Par contre, nous avons une fiche client qui est présente dans tous les dossiers, laquelle classifie les risques (soit risque soit aucun risque) [...] » ;*

Considérant que les conseils de M. W font néanmoins valoir dans leurs observations en date du JJ/MM/AAAA qu'une fiche de renseignements établie par la Société et intitulée « *Mon évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme* » existait à la date du contrôle reprenant différentes informations (notamment le nom du client, la nature de l'opération, les conditions de la transaction, le niveau de risque, le justificatif très synthétique du niveau de risque) et une autre fiche proposée par le SNPI visant au recensement des pièces « *Pièces et renseignements à obtenir* » avait été mise en place ;

Considérant, cependant, que l'existence de ces deux fiches ne peut s'assimiler à un système d'évaluation et classification des risques tel qu'il est prévu par l'article L. 561-4-1 du code monétaire et financier ;

Considérant qu'il ressort du mémoire en réponse que, postérieurement au contrôle, la Société, consciente du caractère imparfait de la mise en œuvre de ses obligations liées à la LCB-FT a lancé les mesures correctrices nécessaires et a procédé en MM/AAAA, avec l'aide d'un cabinet de conseil spécialisé, à l'établissement d'un tel dispositif ; qu'elle reconnaît ainsi par la mise en œuvre de ces mesures depuis le contrôle, l'absence à la date de celui-ci d'un dispositif d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ainsi que d'une politique adaptée à ces risques au sein de la société ;

Considérant que pour établir si un grief est fondé ou non la Commission apprécie la situation de la personne mise en cause au jour du contrôle de la DGCCRF, le degré de coopération lors du contrôle et les mesures prises pour remédier aux manquements constatés étant pris en compte au stade de la détermination d'une sanction adaptée ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les griefs sont fondés ;

#### **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 des sept dossiers analysés par les inspecteurs, que six dossiers ne contenaient pas de pièce d'identité des personnes physiques, trois ne contenaient pas les pièces d'identité des personnes morales, les extraits KBIS et les statuts ;

Considérant que les inspecteurs ont constaté l'absence d'identification des parties dans la majorité des dossiers analysés et qu'aucune trace documentaire ne permettait d'attester les modalités d'identifications des personnes ;

Considérant que l'analyse des 4 dossiers transmis par la SOCIETE V et M. W en appui de leur mémoire en réponse confirment, sauf deux exceptions s'agissant d'un dossier, la présence des pièces d'identité des personnes physiques, des statuts pour les personnes morales et des pièces d'identité du bénéficiaire effectif ;

Considérant que si des mesures correctives ont été mises en œuvre depuis le contrôle, les inspecteurs ont bien relevé que, lors du contrôle, de nombreuses pièces n'ont pas pu leur être communiquées ;

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 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 que sur les sept dossiers étudiés par les inspecteurs, il manquait huit justificatifs de domicile du client personne physique et du dirigeant des personnes morales ; qu'il en ressort une absence d'identification des parties dans la quasi-totalité des dossiers et que par ailleurs aucune trace documentaire ne permet d'attester des modalités d'identification des clients, notamment les moyens de financement ou d'investigation sur internet ;

Considérant qu'en l'absence de prise de copie systématique des pièces d'identité des vendeurs ou des acquéreurs ainsi que des informations afférentes aux personnes morales (identification du bénéficiaire effectif et vérification de son identité), la SOCIETE V et M. W n'étaient pas en mesure, à la date du contrôle, d'actualiser les informations relatives à l'objet et la nature de la relation d'affaires ;

Considérant que, dans leurs observations précitées, les conseils de M. W sollicitent la mise à l'écart de ce grief en considération :

- d'une part, de ce que la Société n'intervient que pour des clients occasionnels, au sens de la Réglementation et des lignes directrices de l'APCR et qu'en conséquence l'obligation de recueillir des informations relatives à l'objet et à la nature des relations d'affaires et d'actualiser ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires ne lui serait pas applicable;
- d'autre part, de l'existence d'opérations inter-agence dans lesquelles la Société représente le vendeur et l'autre agence immobilière l'acquéreur ;
- enfin de la mise en œuvre effective de recherches sur internet sur les clients à la date du contrôle ;

Considérant, toutefois, que la notion de négociation attachée à toute transaction immobilière ainsi que la durée s'écoulant entre la date de première mise en relation au sein de l'agence et la date de signature de l'opération chez le notaire confèrent bien les attributs d'une relation d'affaires à ces opérations, qu'ainsi l'obligation, pour l'agence, d'actualisation des informations pendant toute la durée de la relation d'affaires est bien applicable ;

Considérant, par ailleurs, que l'intervention d'une autre agence dans le cadre de la mise en relation et ce quel que soit le stade de la transaction ne saurait justifier l'absence de respect par la SOCIETE V et M. W de leurs propres obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;

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

**D. Sur le manquement à l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires**

Considérant que selon le **quatrième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-8 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-8 du COMOFI, «*Lorsqu'une personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'est pas en mesure de satisfaire aux obligations prévues à l'article L. 561-5 ou à l'article L. 561-5-1, elle n'exécute aucune opération, quelles qu'en soient les modalités, n'établit ni ne poursuit aucune relation d'affaires et peut transmettre la déclaration prévue à l'article L. 561-15 dans les conditions prévues à cet article. Si celle-ci a déjà été établie en application du IV de l'article L. 561-5, elle y met un terme et la déclaration prévue à l'article L. 561-15 s'effectue dans les conditions prévues à cet article.*

*Les personnes mentionnées aux 12° à 13° de l'article L. 561-2 ne sont pas soumises aux dispositions du premier alinéa lorsque leur activité se rattache à une procédure juridictionnelle, y compris dans le cadre de conseils relatifs à la manière d'engager ou d'éviter une telle procédure, et lorsqu'elles donnent des consultations juridiques.*

*II - Le I s'applique également lorsqu'un établissement de crédit a été désigné par la Banque de France sur le fondement de l'article L. 312-1 et que l'établissement n'a pas pu satisfaire à l'une des obligations prévues à l'article L. 561-5 ou à l'article L. 561-5-1.*

*III - Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du I lorsque la conclusion ou la résiliation du contrat auquel il est mis fin en application du présent article est régie par des dispositions législatives spécifiques.» ;*

Considérant qu'il ressort de l'étude des dossiers de transaction que la quasi-totalité des dossiers de vente ne contenaient pas la copie des pièces d'identité des parties, la conclusion de plusieurs ventes sans disposer des éléments d'identification des parties n'aurait pas dû aboutir ;

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

**E. Sur le manquement à l'obligation d'appliquer les mesures de vigilance complémentaires à l'égard des clients**

Considérant que selon le **cinquième grief**, l'obligation mentionnée aux articles L. 561-10 et R. 561-18 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-10 du COMOFI, «*les personnes mentionnées à l'article L.561-2 appliquent des mesures de vigilance complémentaires à l'égard de leur client, en sus des mesures prévues aux articles L561-5 et L561-5-1, lorsque notamment :*

*1° Le client, le cas échéant son bénéficiaire effectif, le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, le cas échéant son bénéficiaire effectif, est une personne qui est exposée à des risques particuliers en raison des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives qu'elle exerce ou a exercées ou de celles qu'exercent ou ont exercées des membres directs de sa famille ou des personnes connues pour lui être étroitement associées ou le devient en cours de relation d'affaires ;*

*S'il n'existe pas de soupçon de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 peuvent ne pas appliquer aux clients mentionnés au 1° les mesures de vigilance complémentaires prévues par le présent article lorsque la relation d'affaires est établie avec une personne mentionnée au 2° de l'article L. 561-9 ou est établie exclusivement pour un ou plusieurs produits mentionnés au même 2° de l'article L. 561-9.*

*Un décret en Conseil d'Etat précise les catégories de personnes mentionnées au 1°, la liste des produits et des opérations mentionnées au 2°, ainsi que les mesures de vigilance complémentaires. » ;*

Considérant qu'il ressort du contrôle que M. W ne réalisait aucune recherche sur sa clientèle alors qu'il était en relation d'affaires avec une clientèle étrangère et des personnes politiquement exposées et de ce fait il n'était pas en capacité de mettre en place les mesures de vigilance complémentaire prévue pour ce type de clients ;

Considérant qu'aucune mesure de vigilance complémentaire n'a été mise en place au sein de l'agence immobilière ;

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

#### **F. 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. W relevées par les inspecteurs que ses collaborateurs et lui-même n'avaient pas suivi de formation concernant le dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant que les conseils de M. W objectent dans leurs observations en date du JJ/MM/AAA que la société V est membre d'un syndicat professionnel de l'immobilier lequel informe régulièrement ses adhérents des leurs obligations professionnelles et que de ce fait les collaborateurs et les dirigeants de la société ont été à de nombreuses reprises sensibilisés à leurs obligations LCB-FT ;

Considérant, cependant, qu'à la date du contrôle, les responsables et le personnel de la SOCIETE V n'avaient pas bénéficié, au-delà des mesures de sensibilisation, d'une formation effective sur leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant qu'il ressort des observations précitées que, postérieurement au contrôle, M. W ainsi que deux collaborateurs ont participé le JJ/MM/AAAA à une formation dispensée par TRACFIN et la DGCCRF intitulée « *Les professionnels de l'immobilier face au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme* » et qu'une nouvelle formation est intervenue en 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 sixième 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 septième 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. W, en sa qualité de gérant 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 lui sont également imputables.

Considérant, toutefois, qu'il convient de tenir compte pour déterminer une sanction adaptée de ce qu'il ressort des documents produits et de l'audience que la société et M. W ont coopéré tout au long de la procédure et ont procédé à des mesures correctrices notamment en réalisant un protocole interne et une cartographie des risques adaptés à la situation de l'agence pour se mettre en conformité avec la législation en matière de LCB-FT, qu'ils continuent à parfaire cette cartographie avec l'aide de leur conseil et procèdent à la mise en place des procédures afin que soit systématiquement consigné les documents d'identité des clients et que soit organisé le recueil d'information sur l'objet et la nature de la relation d'affaire avec ses clients.

Des éléments fournis par la société et M. W il ressort que serait disproportionné le préjudice qui résulterait d'une publication d'une décision de sanction nominative.

\*\*\*

### **PAR CES MOTIFS**

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, présidente par intérim de la Commission nationale des sanctions (ci-après la

« CNS »), par M. Nicolas GROPER, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Xavier de la GORCE, 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 six mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE V ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros à l'encontre de la SOCIETE V ;
- 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. W ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros à l'encontre de M. W ;
- Article 5 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la SOCIETE V dans « *Le Journal de l'Agence* », « *Challenges* » et « *Air France* » 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 16 novembre 2021, 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 5 000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans la Ville de Paris, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 5 000 euros 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 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 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) ;
- l'obligation d'appliquer les mesures de vigilance complémentaires à l'égard des clients (articles L. 561-10 et R. 561-18 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 16 novembre 2021.