



**MINISTÈRE  
DE L'ÉCONOMIE,  
DES FINANCES  
ET DE LA SOUVERAINETÉ  
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS  
DECISION du 17 juillet 2023**

**A L'EGARD DE LA SOCIETE X**

*Dossier n° 2022-10*  
**Audience du 21 juin 2023**  
**Décision rendue le 17 juillet 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 des personnes mises en cause adressées par courriers recommandés en date des JJ/MM et JJ/MM/AAAA ;

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

Vu le code monétaire et financier, notamment ses articles L.561-37 à L.561-42, R.561-43 à R.561-45 et R.561-47 à R.561-50 ;

Les personnes mises en cause ayant indiqué demander que la séance soit publique ;

La présidente, Mme Hélène MORELL, 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 21 juin 2023 :

- M. Patrick IWEINS, rapporteur ;

- M. Y, représentant légal et gérant de la société X, et son conseil, Me Z ;

M. Y et son conseil, Me Z, ayant eu la parole en dernier ;

Après que la présidente a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de Mme Hélène MORELL, en sa qualité de présidente par intérim de la Commission nationale des sanctions, de M. Claude BELLENGER, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et M. Xavier de LA GORCE ;

## **I. FAITS ET PROCEDURE**

### **A. Les faits**

La société X (ci-après « la société ») est une société à responsabilité limitée immatriculée le JJ/MM/AAAA au registre du commerce et des sociétés de Poitiers comme exerçant les activités d'achat, vente, location ainsi que toutes transactions immobilières, commerciales ou industrielles, assurance, crédit et rénovation d'immeubles.

Son siège social se situe à Poitiers (Vienne). M. Y et, jusqu'en fin d'année AAAA, M. A, son père, en étaient les co-gérants.

Au JJ/MM/AAAA, son capital se répartissait à parité entre M. Y et la Société B, holding opérationnelle combinant une activité de transactions immobilières et celle de participations dans des entités du secteur de l'immobilier de prestige.

A la date du contrôle, la société exploitait un établissement secondaire. Elle est affiliée à la fédération nationale de l'immobilier (FNAIM).

MM. A et Y étaient titulaires d'une carte professionnelle leur permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de la Vienne valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA. M. A a démissionné de la gérance avant le contrôle.

La société avait souscrit au titre de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce une garantie financière auprès de GALIAN pour un montant de 120 000 € à compter du JJ/MM/AAAA et une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA.

La société ne détient pas de compte séquestre.

A la date du contrôle, la société employait 9 salariés, dont le gérant. En outre, six agents commerciaux avaient comme rayon d'action les départements de l'ancienne région Poitou-Charentes, ainsi que la Vendée, l'Indre et l'Indre-et-Loire.

Au jour du contrôle, la société détenait 388 biens en portefeuille. 215 biens ont été vendus entre les années AAAA et AAAA. A la date du contrôle, la société réalisait 40 % à 50 % de son chiffre d'affaires dans l'immobilier de prestige. Le chiffre d'affaires hors taxes annuel est compris entre 750 000 € et 1 000 000 €, soit près de 70 ventes par an. L'immobilier commercial représente une très faible part de l'activité, la location est quant à elle peu proposée.

La clientèle étrangère est principalement anglophone (Royaume-Uni et Etats-Unis), plus rarement belge ou néerlandaise.

La société promeut ses annonces sur son propre site internet mais également sur d'autres sites, tel celui du Figaro Immobilier et dans les magazines Immo Poitou, le Figaro Propriétés. La société dispose également de sa propre revue. Des accords existent avec des agents situés en Angleterre, ce qui lui permet d'être présente sur le Times.

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 les locaux de la société, situés à Poitiers, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect, par la société et son gérant M. Y, 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'économie et des finances a, en application de l'article L. 561-38 du code monétaire et financier, saisi la Commission nationale des sanctions (ci-après « 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 société et à son gérant, M. Y, en application des articles L. 561-41 et R.561-47 du code monétaire et financier.

Ces lettres les ont informés à cette occasion, en application de l'article R. 561-47 du code monétaire et financier, 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 bénéficiaires 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 courrier recommandé en date du JJ/MM/AAAA, M. Y a transmis à la CNS ses observations accompagnées de pièces.

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 courriel en date du JJ/MM/AAAA, M. Y a été destinataire du rapport de M. Patrick IWEINS et a été invité à émettre ses observations. Il a également reçu le rapport par courriers recommandés du JJ/MM/AAAA, reçus le JJ/MM/AAAA.

Par courriel en date du JJ/MM/AAAA, confirmé par courrier recommandé parvenu à la CNS le JJ/MM/AAAA, M. Y a fait parvenir des observations en réponse au rapport du rapporteur.

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 code monétaire et financier, convoqué les personnes mises en cause à l'audience du 21 juin 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 définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ainsi qu'une politique adaptée à ces risques**

Considérant que, selon le **premier grief**, la société et son gérant, M. Y, n'auraient pas respecté l'obligation de définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ainsi qu'une politique adaptée à ces risques, conformément aux articles L. 561-4-1 et L.561-32 du code monétaire et financier ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-4-1 du code monétaire et financier : « *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 transaction 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 du premier alinéa de l'article L. 561-32 du même code : « *I. – 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 prévue 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 même code : « *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. 561-32 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 n'est pas contesté qu'au moment du contrôle, aucun dispositif d'identification, d'évaluation et de classification des risques ni de procédure de contrôle interne propre aux activités de l'agence n'avait été mis en place au sein de la société ;

Considérant que le seul document présenté lors du contrôle, émanant de la FNAIM, ne saurait constituer en soi, par son caractère général, un dispositif d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ni le système interne de vigilance adapté aux risques requis par les articles L. 561-4-1 et L. 561-32 du code monétaire et financier ;

Considérant que la carence de la société est d'autant plus marquante qu'elle exerce une part significative de son activité dans le domaine des biens immobiliers de prestige ; que M. Y a connu un cas de risque acquéreur élevé, comme il en a fait état lui-même lors de l'audience ;

Considérant qu'à la suite du contrôle, la société et son gérant ont produit de nouveaux documents qui demeureraient insuffisamment personnalisés et qu'au jour de l'audience, des progrès en ce sens ont pu être néanmoins constatés ;

Considérant que la Commission apprécie la situation des personnes mises en cause au jour du contrôle de la DGCCRF pour établir si le 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 d'information régulière du personnel et de mise en place de toute action de formation utile sur les obligations applicables en vue du respect des obligations découlant du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme**

Considérant que, selon le **troisième grief**, il est reproché à la société et à M. Y l'absence d'information régulière du personnel et la mise en place de toute action de formation utile sur les obligations applicables en vue du respect des obligations découlant du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, conformément à l'article L. 561-34 du code monétaire et financier ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-34 du code monétaire et financier : « *En vue d'assurer le respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du présent titre, 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 n'est pas contesté qu'au moment du contrôle, aucune information régulière ni aucune formation spécifique n'avait été effectuée ; que cette lacune a concerné autant le gérant que le personnel de la société ;

Considérant que M. Y s'est conformé à ses obligations tardivement en AAAA-pour lui-même, et sans que l'ensemble du personnel bénéficie d'une formation ;

Considérant que la Commission apprécie la situation des personnes mises en cause au jour du contrôle de la DGCCRF pour établir si le grief est fondé ou non ;

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

Considérant que la Commission nationale des sanctions estime que le deuxième grief tenant à l'insuffisance dans l'identification et la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs n'est pas établi ;

\*\*\*

### **III. SUR LES SANCTIONS ET LA PUBLICATION**

Considérant que selon l'article L. 561-40 du code monétaire et financier, « *I. – 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.*

*En cas de manquement par une personne mentionnée à l'article L. 561-37 à tout ou partie des obligations lui incombant en vertu du présent titre, la Commission nationale des sanctions peut également sanctionner les dirigeants de cette personne ainsi que les autres personnes physiques salariées, préposées, ou agissant pour le compte de cette personne, du fait de leur implication personnelle dans ces manquements.[...] » ;*

*Considérant qu'aux termes du dernier alinéa de l'article L. 561-40 du code monétaire et financier, « la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par les mesures de contrôle ayant permis la constatation des faits sanctionnés » ;*

*Considérant que selon le même article : « 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 gérant de la société 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 ;

Considérant que s'il ressort des pièces de l'instruction que M. Y avait une connaissance très parcellaire des obligations professionnelles auxquelles il est assujéti, comme en témoigne d'ailleurs sa méconnaissance, au jour du contrôle, des lignes directrices conjointes entre la DGCCRF et Tracfin relatives à la mise en œuvre, par les professionnels de l'immobilier, de leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant toutefois qu'il convient de tenir compte de ce que M. Y a justifié de sa volonté de se mettre en conformité, dès la fin du contrôle, avec les dispositions du code monétaire et financier ;

\*

\* \*

## **PAR CES MOTIFS**

### **DECIDE :**

- Article 1<sup>er</sup> : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de quatre mois avec sursis à l'encontre de la société X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 3 000 euros à l'encontre de la société X ;
- Article 3 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de quatre mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;

- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 3 000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : ordonne la publication anonyme de la sanction aux frais de la société X dans le journal « *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 17 juillet 2023, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de quatre mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 3 000 euros, à l'encontre d'une société située à Poitiers (Vienne), ainsi qu'une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de quatre mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 3 000 euros à l'encontre du gérant de la société 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 17 juillet 2023.