

## **COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 17 juin 2021**

A L'EGARD DE LA SOCIETE X  
Et M. Y  
Dossier n° 2019-54  
Audience du 9 juin 2021  
Décision rendue le 17 juin 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 et JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de Mme Marie-Emma BOURSIER, 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 ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 9 juin 2021:

- Mme Marie-Emma BOURSIER, rapporteur ;
- M. Y, assisté de son avocat 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. Michel ARNOULD, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET et M. Patrick IWEINS ;

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

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

La société X (ci-après « la société ») est immatriculée le JJ/MM/AAAA auprès du Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers comme exerçant les activités d'agence immobilière et de marchand de biens. Son siège social se situe à Angers. M. Y en est le gérant.

M. Y détient un autre établissement, situé à Angers, juridiquement indépendant.

M. Y est adhérent du Syndicat des Professionnels de l'Immobilier (SNPI).

La société détient :

- une carte professionnelle délivrée le JJ/MM/AAAA par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire lui permettant l'exercice des activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière, valable jusqu'au JJ/MM/AAAA ;
- deux garanties financières souscrites auprès de QBE INSURANCE, l'une d'un montant de 110 000 euros permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, l'autre d'un montant de 160 000 euros permettant l'exercice de l'activité de gestion immobilière.

M. Y travaille avec deux agents commerciaux :

- M. A et M. B : titulaires d'une attestation de collaborateur délivrée le JJ/MM/AAAA par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA indiquant qu'ils ne peuvent recevoir de fonds.

Il travaille également avec deux personnes salariées dont Mme C qui est titulaire d'une attestation de collaborateur délivrée le JJ/MM/AAAA par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA indiquant qu'elle peut recevoir des fonds.

La société diffuse ses annonces sur son site Internet mais également sur le Bon coin, Ouest-France immo, Bien-ici, Logic-immo.com.

La clientèle, locale, est composée de primo-accédants et de clients d'une « deuxième acquisition ». La société vend des maisons (50 à 60%) ainsi que des appartements (40 à 50%) dont la fourchette de prix est comprise entre 45 000 euros et 355 000 euros. M. Y rédige l'ensemble des compromis de vente. Il ne détient pas de compte séquestre.

En AAAA, l'agence a vendu 33 biens ; en AAAA, 35 biens ; en AAAA, 53 biens ; au JJ/MM/AAAA, 39 biens. Au jour du contrôle, la société détenait en portefeuille 44 biens proposés à la vente.

La société a réalisé les chiffres d'affaires suivants :

Périodes	Chiffres d'affaires	Bénéfices
JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA	environ 321 600 euros	environ 22 500 euros
JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA	environ 362 000 euros	environ 33 200 euros
JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA	environ 499 700 euros	environ 63 800 euros

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a réalisé les JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SOCIETE X et par son gérant M. Y des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, deux procès-verbaux du JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA ont été dressés 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 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 gérant 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 les JJ et JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné Mme Marie-Emma BOURSIER 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 Mme Marie-Emma BOURSIER avait été désignée en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres les JJ et JJ/MM/AAAA.

Par courriers en date du JJ/MM/AAAA et 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 9 juin 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 les JJ 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 de mise en place des dispositifs 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 dispositifs 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 des systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-38, III du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 autres que celles mentionnées au I et au II du présent article mettent en œuvre les procédures et les mesures de contrôle interne en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme définies par leurs autorités de contrôle* » ;

Considérant qu'il ressort d'une part du contrôle qu'il n'y a pas de procédure écrite relative à la mise en œuvre du dispositif LCB/FT et d'autre part la réponse de M. Y au questionnaire TRACFIN corrobore l'absence d'un tel document ;

Considérant que M. Y objecte dans les observations du JJ/MM/AAAA qu'il s'appuie sur les fiches établies par le Syndicat français de l'immobilier (SNPI) (fiches produites dans la communication de pièces accompagnant lesdites observations) ;

Considérant qu'il ressort des pièces produites que celles-ci ne constituent pas un véritable système d'évaluation et de gestion des risques ;

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 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 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 des six dossiers analysés lors du contrôle des lacunes relatives à l'identification et à la vérification de l'identité des bénéficiaires effectifs ;

Considérant qu'il ressort que dans deux des dossiers sur les six dossiers contrôlés, l'identité de l'acheteur et du bénéficiaire effectif n'a pas été vérifiée ;

Considérant qu'il ressort des observations précitées la mise en place par M. Y, de la collecte et de la conservation systématique des documents d'identité ;

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, « Sous réserve de dispositions plus contraignantes, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 conservent pendant cinq ans à compter de la clôture de leurs comptes ou de la cessation de leurs relations avec eux les documents et informations, quel qu'en soit le support, relatifs à leurs relations d'affaires ou clients occasionnels, ainsi qu'aux mesures de vigilance mises en œuvre. Elles conservent également, dans la limite de leurs attributions, pendant cinq ans à compter de leur exécution, quel qu'en soit le support, les documents et informations relatifs aux opérations faites par ceux-ci, ainsi que les documents consignants les caractéristiques des opérations mentionnées à l'article L. 561-10-2 ; Sans préjudice des obligations mentionnées au premier alinéa du présent article, les personnes mentionnées aux 1°, 1° ter et 1° quater de l'article L. 561-2 recueillent les informations et les données techniques relatives à l'activation, au chargement et à l'utilisation de la monnaie électronique au moyen d'un support physique et les conservent pendant une durée de cinq ans à compter de l'exécution de ces opérations » ;

Considérant que dans un des six dossiers analysés, la société bénéficiaire effectif n'a pas été identifiée puisque ni son extrait K-Bis, ni ses statuts ne sont présents au dossier ;

Considérant qu'il ressort des observations du JJ/MM/AAAA, que depuis le contrôle les procédures appliquées ont été renforcées s'appuyant sur les documents transmis par le SNPI ;

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

**D. Sur le manquement à l'obligation de formation et d'information régulières du personnel**

Considérant que, selon le **sixième grief** l'obligation de formation et d'information régulières du personnel n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-34 du COMOFI : « *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.*

*Pour l'application du présent article, les agents mentionnés à l'article L. 523-1 et les personnes auxquelles les établissements de monnaie électronique ont recours en vue de distribuer de la monnaie électronique, au sens de l'article L. 525-8, sont assimilés aux personnels des personnes mentionnées à l'article L. 521-1 » ;*

Considérant qu'il ressort du contrôle que M. Y a précisé qu'il a donné des consignes aux salariés et agents commerciaux sur les documents à recueillir auprès des acquéreurs et des vendeurs et remis une fiche de prévention du blanchiment et connaissance du client (vendeur ou acheteur) et que les collaborateurs n'avaient pas suivi de formation à la date du contrôle ;

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) et le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation de conservation pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes ou de la cessation des relations les documents relatifs à l'identité des clients habituels ou occasionnels (article L.561-12 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 des manquements ; que l'exigence de proportionnalité de la sanction impose que l'assise financière de la société et les revenus de son gérant soient également pris en compte ;

Considérant que M. Y, en sa qualité de gérant 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. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Pascale PARQUET et M. Patrick IWEINS, 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 quatre mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 4 000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce un blâme 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* » et « *Le Journal Ouest-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 17 juin 2021, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de quatre mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 4 000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière en Maine et Loire, un blâme ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2000 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 (article L.561-4-1 et L561-32 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs (article L.561-5 et R561-5 à 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'assurer l'information régulière du personnel et de mettre en place toute action de formation utile (article L. 561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 17 juin 2021.