



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS  
DÉCISION DU 17 NOVEMBRE 2023**

**SOCIÉTÉ X  
M. Y**

*Dossier n° 2022-13*

**Audience du 8 novembre 2023**

**Décision rendue le 17 novembre 2023**

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par le ministre de l'économie et des finances du JJ/MM/AAAA, complétée le JJ/MM/AAAA ;

Vu le code monétaire et financier, en particulier ses articles L. 561-1 et suivants ;

Vu les notifications des griefs adressées le JJ/MM/AAAA à la société X et à son gérant, M. Y, auxquelles était joint le rapport d'intervention de l'administration ;

Vu les observations en réponse aux notifications des griefs parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriels le JJ/MM/AAAA ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, rapporteure désignée par le président de Commission nationale des sanctions en remplacement de Mme Delphine de CHAISEMARTIN ;

Vu les observations et pièces produites par les personnes mises en cause après la communication d'abord du rapport de Mme Delphine de CHAISEMARTIN puis de celui de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriels les JJ/MM et JJ/MM/AAAA et par courriers recommandés les JJ et JJ/MM/AAAA ;

Vu les courriers du JJ/MM/AAAA convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission nationale des sanctions ;

M. Y, représentant légal et gérant de la société X, ayant indiqué demander que la séance ne soit pas publique ;

Le président ayant désigné la secrétaire de séance en la personne de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 8 novembre 2023 :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, rapporteure ;
- M. Y et son conseil, M<sup>e</sup> Z ;

M. Y 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, de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, Mme Marie-Emma BOURSIER, Mme Pascale PARQUET et M. Patrick IWEINS ;

## **I. FAITS**

La société X (ci-après « la société ») est une société à responsabilité limitée immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Pontoise le JJ/MM/AAAA comme exerçant les activités d'agence immobilière et marchand de biens. Son siège social se situe Montmorency (Val-d'Oise).

M. Y en est le gérant.

La société n'est pas franchisée et ne dispose plus d'établissement secondaire. Elle n'est affiliée auprès d'aucun organisme ou syndicat.

Au jour du contrôle, la société employait quatre salariés. La zone de chalandise de la société s'étend sur le département du Val-d'Oise avec une activité ponctuelle en Haute-Savoie et sur la Côte-d'Azur. Les clients sont des particuliers et des investisseurs. Au jour du contrôle, l'agence disposait d'un portefeuille de vingt biens à la vente, composés d'appartements, maisons, terrains et locaux commerciaux, avec une fourchette de prix variant de 85 000 euros à 1 000 000 euros. La société détenait un mandat pour la vente d'un bien situé à Megève d'un montant de 7 900 000 euros et à Paris d'un montant de 1 900 000 euros. L'agence promeut ses annonces sur son propre site internet et sur les sites <https://www.leboncoin.fr/>, <https://www.vendreaouer.fr/>, sur les pages jaunes et blanches, sur des panneaux publicitaires, et par la transmission de carte de visite. En 2018, la société avait réalisé environ 20 ventes, en 2019, 20 ventes et en 2020, environ 15 ventes.

En 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires d'environ 159 600 euros et un résultat net d'environ 1 500 euros, en recul par rapport aux exercices précédents (résultat net d'environ 12 100 euros en 2020 et d'environ 3 250 euros en 2019) mais le chiffre d'affaires progresse par rapport à 2020 (environ 131 200 euros).

En vertu du 8° de l'article L.561-2 du code monétaire et financier, « *les personnes exerçant les activités mentionnées au 1°, mais concernant leur activité de location uniquement en exécution d'un mandat de transaction de biens immeubles dont le loyer mensuel est supérieur ou égal à 10 000 euros, ainsi qu'aux 2°, 4°, 5° et 8° de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce* » sont assujetties à la législation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

C'est dans ce cadre et sur le fondement des articles L. 561-36, L. 561-36-2 et R. 561-40 du code précité que la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après « DGCCRF ») a réalisé, le JJ/MM/AAAA, dans les locaux de la société, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société et son gérant des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux.

Un procès-verbal a été dressé le JJ/MM/AAAA et un rapport d'intervention a été rédigé le JJ/MM/AAAA.

## **II. MOTIFS DE LA DÉCISION**

A l'issue de l'instruction et après audition des personnes mises en cause, la CNS décide de retenir les griefs suivants :

- 1. 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 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 et troisième alinéas 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. [...]*

*Les personnes mentionnées ci-dessus mettent en place un dispositif de gestion des risques permettant de détecter les personnes mentionnées au 1° et les opérations mentionnées au 3° de l'article L. 561-10 ainsi que celles mentionnée aux articles L. 561-10-2 et L. 561-15. [...]* » ;

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.*

*Cette organisation doit être dotée d'outils, de moyens matériels et humains permettant la mise en œuvre effective de l'ensemble des obligations de vigilance prévues au présent chapitre et en particulier la détection, le suivi et l'analyse des personnes et opérations mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 561-32.* » ;

Considérant que les dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus imposent à la société de formaliser un document retraçant l'approche par les risques en les évaluant et en les classifiant en fonction de la nature de l'opération, des conditions de la transaction, des caractéristiques des clients, selon les critères prescrits par les textes et ceux définis par le dirigeant lui-même ; qu'un tel document doit être assorti de procédures internes formalisées permettant la mise en œuvre d'une vigilance adaptée au profil du client et à la relation d'affaires ;

Considérant qu'il ressort du questionnaire rempli dans le cadre du contrôle diligenté par la DGCCRF qu'à la question : « *une évaluation et une classification des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme a-t-elle été mise en place en application des articles L. 561-4-1 et L.561-32 du code monétaire et financier ?* », M. T a répondu par la négative et qu'il a confirmé cette carence lors de l'audience ;

Considérant qu'il ressort du rapport d'intervention du JJ/MM/AAAA que les dispositifs et l'organisation mis en place au sein de la société étaient insuffisants au regard de 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 M. Y a produit lors du contrôle un ensemble de documents intitulés « *Immobilier et lutte contre le blanchiment d'argent* », « *Lutte contre le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme et la fraude fiscale* » ainsi que la « *Procédure interne lutte blanchiment d'argent, le financement du terrorisme et fraude fiscale* », élaborée juste après la réception de la convocation en vue du contrôle de la DGCCRF, que cependant ce dernier document ne répond pas à l'exigence d'une approche par les risques telle que rappelée précédemment et ne précise pas les règles de vigilance adaptées aux risques identifiés, le document se bornant à préciser que le degré d'exposition de la société est « *très faible mais niveau de vigilance à l'égard des clients* », alors même que M. Y a spontanément évoqué aux inspecteurs un soupçon lié à une demande de paiement comptant présentée par un client d'origine chinoise et que la société est amenée à réaliser des transactions sur des biens de montants très élevés ;

Considérant que les documents produits par M. Y lors de la procédure devant la Commission, composés notamment d'une fiche intitulée « *Procédure interne de vérifications des éléments de financement de client* », d'une fiche d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, qui doit être complétée par le négociateur, et des listes établies par le Groupe d'Action financière (GAFI) des pays sous surveillance ou à hauts risques, ne répondent pas aux exigences prévues par le code monétaire et financier, en ce qu'ils ne définissent pas de classification des risques appropriée à la taille, à la clientèle et au type de biens vendus par la société ainsi que d'actions de vigilance à mener en fonction du niveau de risque qui ressort de l'évaluation du client ;

Considérant enfin que la taille de la société invoquée en défense ne l'exonère pas des obligations légales auxquelles elle est assujettie ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé ;

**2. Sur le manquement à l'obligation de conserver pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes ou de la cessation des relations les documents et informations relatifs à ses relations d'affaires ou clients occasionnels, ainsi qu'aux mesures de vigilance mises en œuvre ; et de conserver également, dans la limite de ses attributions, pendant cinq ans à compter de leur exécution, les documents et informations relatifs aux opérations faites par ses clients ainsi que les documents consignants les caractéristiques des opérations mentionnées à l'article L. 561-10-2 du code monétaire et financier**

Considérant que, selon le **troisième grief**, il est reproché à la société et à son gérant de ne pas avoir respecté l'obligation de conserver pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes ou de la cessation des relations les documents et informations relatifs à ses relations d'affaires ou clients occasionnels, ainsi qu'aux mesures de vigilance mises en œuvre ; et de conserver également, dans la limite de ses attributions, pendant cinq ans à compter de leur exécution, les documents et informations relatifs aux opérations faites par ses clients ainsi que les documents consignants les caractéristiques des opérations mentionnées à l'article L. 561-10-2, conformément à l'article L. 561-12 du code monétaire et financier ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-12 du code monétaire et financier, « *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. [...] » ;*

Considérant qu'il ressort du procès-verbal du 26 janvier 2021 que M. Y a déclaré ignorer que les documents contenus dans les dossiers de transaction relatifs à l'identification des clients et les éléments financiers devaient être conservés pendant cinq ans ; qu'il a précisé que les éléments financiers figurent, sous forme numérisée, dans les seuls dossiers toujours en cours, pour en être supprimés une fois la vente réalisée pour respecter le règlement général sur la protection des données (RGPD) ;

Considérant que M. Y invoque dans ses observations écrites une capacité de stockage informatique limitée ayant conduit à un renouvellement informatique à l'occasion duquel certains documents ont pu ne pas être transférés ; que M. Y indique envisager désormais un recours à un espace de stockage partagé en ligne (« cloud ») ;

Considérant que cette circonstance n'est pas de nature à exonérer la société et son gérant de leur obligation de conserver les documents et informations relatifs aux opérations en application de l'article L. 561-12 du code monétaire et financier ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé ;

**3. 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 **quatrième grief**, il est reproché à la société et son gérant de ne pas avoir assuré l'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 ressort du procès-verbal du JJ/MM/AAAA et du rapport d'intervention du JJ/MM/AAAA que M. Y a été le seul à avoir suivi une formation à distance comprenant un module sur TRACFIN d'une durée de 45 minutes, dont, selon ses dires à l'audience, mais sans en justifier, il aurait restitué le contenu oralement à ses collaborateurs ;

Considérant que M. Y a précisé lors du contrôle ne pas avoir pour autant organisé de formation interne à la lutte contre le blanchiment des capitaux pour ses collaborateurs et que la seule négociatrice de la société n'avait pas, au jour du contrôle, effectué la moindre formation ; que l'intéressée ne suivra une formation de 45 minutes sur la lutte anti-blanchiment et le financement du terrorisme qu'en MM/AAAA ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé ;

\*\*\*

Considérant que la CNS estime que le deuxième grief portant sur le manquement à l'obligation d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des 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 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 et, s'il peuvent être déterminés, des préjudices subis par des tiers du fait des manquements ;

Considérant que selon le même article, « [...] la décision de la commission, le cas échéant le recours contre cette décision, l'issue du recours, la décision d'annulation d'une sanction précédemment imposée sont rendus publiques dans les publications, journaux ou supports désignés par la commission dans un format proportionné à la faute commise et à la sanction infligée. Les frais sont supportés par les personnes sanctionnées.

*Toutefois, les décisions de la commission sont publiées de manière anonyme dans les cas suivants :*

1° Lorsque la publication sous une forme non anonyme compromettrait une enquête pénale en cours ;

2° Lorsqu'il ressort d'éléments objectifs et vérifiables fournis par la personne sanctionnée que le préjudice qui résulterait pour elle d'une publication sous une forme non anonyme serait disproportionné.

*Lorsque les situations mentionnées aux 1° et 2° sont susceptibles de cesser d'exister dans un court délai, la commission peut décider de différer la publication pendant ce délai. » ;*

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 retenus par la Commission, qui n'ont pas été contestés lors de l'audience, lui sont également imputables ;

Considérant que les documents produits par M. Y demeurent encore insuffisants, notamment en matière de cartographie des risques propre à son agence ; qu'il convient en conséquence de prononcer tant à son encontre qu'à celle de la société une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de deux mois, assortie du sursis, et d'une amende ;

Considérant par ailleurs, qu'en l'espèce, une publication nominative de la décision serait disproportionnée ;

\*

\* \*

## **PAR CES MOTIFS**

### **DÉCIDE :**

- Article 1<sup>er</sup> : Il est prononcé à l'encontre de la société X une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de deux mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 1 000 euros ;
- Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de M. Y une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de deux mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 1 000 euros ;
- Article 3 : La présente décision sera publiée à compter de sa notification sur le site internet de la Commission nationale des sanctions sous une forme anonyme.

Fait à Paris, le 17 novembre 2023.