



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

## COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION DU 18 décembre 2019

A L'EGARD DE LA SOCIETE X  
et son gérant M. Y  
Dossier n° 2018-21  
Audience du 30 octobre 2019  
Décision rendue le 18 décembre 2019

Vu la saisine par le ministre de l'économie et des finances du JJ/MM/AAAA ;

Vu les notifications de griefs en date du JJ/MM/AAAA à la SOCIETE X et à son gérant M. Y ;

Vu les observations des personnes mises en cause en date des JJ/MM/AAAA, JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport du JJ/MM/AAAA de M. Michel ARNOULD, 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 cause ayant indiqué ne pas demander que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 30 octobre 2019 :

- M. Michel ARNOULD, rapporteur ;
- M. Y, assisté de Me Z, avocate à la cour ;

Les personnes mises en causes 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 »), Mmes Hélène MORELL, Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et Marie-Emma BOURSIER et M. Gilles DUTEIL ;

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

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

La société X (ci-après « la société ») est enregistrée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry comme exerçant les activités d'agence immobilière, de négociation, vente et location de biens immobiliers. Son siège social se trouve à Courcouronnes dans le département de l'Essonne. M. Y en est le gérant.

La société détient une carte professionnelle pour les transactions sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la préfecture de l'Essonne. Elle emploie quatre collaborateurs. Elle est indépendante et est affiliée au réseau FNAIM.

En 2015, le chiffre d'affaires de la société était d'environ 285 000 euros pour une perte d'environ 10 000 euros. En 2016, son chiffre d'affaires était d'environ 265 000 euros pour une perte d'environ 230 euros. En 2017, le chiffre d'affaires était d'environ 306 000 euros pour un bénéfice d'environ 15 000 euros.

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

A la suite de ce contrôle, un procès-verbal du JJ/MM/AAAA et un rapport d'intervention du 16JJ/MM/AAAA ont été rédigés.

## **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 COMOFI saisi la CNS du rapport d'intervention.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, auxquelles était joint le rapport d'intervention, M. Emmanuel SUSSET, secrétaire général de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la SOCIETE X et à 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 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 et ses avis d'imposition de revenus pour les trois dernières années. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courriers en date du 18 avril 2019, du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA, les personnes mises en causes ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications de griefs.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le Président de la CNS a désigné M. Michel ARNOULD comme rapporteur.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le Président a informé la société et son gérant que M. Michel ARNOULD avait été désigné en qualité de rapporteur de la CNS. 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, en application de l'article R. 561-48 du COMOFI, convoqué les personnes mises en cause à l'audience du 30 octobre 2019. 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 d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs**

Considérant que, selon le **premier grief**, il aurait été procédé « *de façon partielle et insuffisante à la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-5, I, 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 l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité du client et, le cas échéant, l'identité et les pouvoirs des personnes agissant pour le compte de celui-ci, dans les conditions suivantes* :

1° *Lorsque le client est une personne physique, par la présentation d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie. Les mentions à relever et conserver sont les nom, prénoms, date et lieu de naissance de la personne, ainsi que la nature, les date et lieu de délivrance du document et les nom et qualité de l'autorité ou de la personne qui a délivré le document et, le cas échéant, l'a authentifié* ;

2° *Lorsque le client est une personne morale, par la communication de l'original ou de la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés et dirigeants sociaux mentionnés aux 1° et 2° de l'article R. 123-54 du code de commerce ou de leurs équivalents en droit étranger* ;

3° *Lorsque la vérification de l'identité ne peut avoir lieu en présence de la personne physique ou du représentant de la personne morale, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre, en application des dispositions du 1° de l'article L. 561-10, des mesures de vigilance complémentaires, parmi celles prévues à l'article R. 561-20* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-11 du COMOFI, « *lorsque les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 ont de bonnes raisons de penser que l'identité de leur client et les éléments d'identification précédemment obtenus ne sont plus exacts ou pertinents, elles procèdent à nouveau à l'identification du client* » ;

Considérant qu'il ressort du dossier que six dossiers contrôlés ne contenaient pas de copies de pièces d'identité des vendeurs ni les informations à relever en application des articles L. 561-5 et R. 561-5 du COMOFI ;

Considérant que M. Y indique dans ses observations en date du 18 avril 2019 que, depuis le contrôle, la société a pris des mesures afin de recueillir systématiquement les informations à relever en application des articles L. 561-5 et R. 561-5 du COMOFI ;

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

## **B. Sur le manquement à l'obligation de recueillir des informations sur le client et la relation d'affaires**

Considérant que selon le **deuxième grief**, l'obligation de recueillir des éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires et de procéder à leur actualisation pendant toute la durée de la relation d'affaires n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-6 du COMOFI, « *avant d'entrer en relation d'affaires avec un client, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 recueillent les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et tout autre élément d'information pertinent sur ce client.*

*Pendant toute sa durée et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent sur la relation d'affaires, dans la limite de leurs droits et obligations, une vigilance constante et pratiquent un examen attentif des opérations effectuées en veillant à ce qu'elles soient cohérentes avec la connaissance actualisée qu'elles ont de leur client* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-12 du COMOFI, « pour l'application de l'article L. 561-6, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :

1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information, parmi ceux figurant sur la liste dressée par un arrêté du ministre chargé de l'économie, nécessaires à la connaissance de leur client ainsi que de l'objet et de la nature de la relation d'affaires, pour évaluer le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme ;

2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information, parmi ceux figurant sur une liste dressée par un arrêté du ministre chargé de l'économie, qui permettent de conserver une connaissance appropriée de leur client. La collecte et la conservation de ces informations doivent être réalisées en adéquation avec les objectifs d'évaluation du risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et de surveillance adaptée à ce risque ;

3° A tout moment, sont en mesure de justifier aux autorités de contrôle l'adéquation des mesures de vigilance qu'elles ont mises en œuvre aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présentés par la relation d'affaires » ;

Considérant que les personnes mise en cause n'étaient pas en mesure, lors du contrôle, de montrer qu'elles avaient recueilli des informations relatives à la connaissance de leurs clients et la nature de la relation d'affaires, en particulier sur l'origine des fonds destinés à l'acquisition ;

Considérant que M. Y indique dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA que la société a mis en place une fiche de renseignements à remplir par les collaborateurs ;

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

**C. Sur le manquement à l'obligation de ne pas établir ou de mettre un terme à la relation d'affaires lorsque le professionnel n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires**

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

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 d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires, elle n'exécute aucune opération, quelles qu'en soient les modalités, et n'établit ni ne poursuit aucune relation d'affaires. Lorsqu'elle n'a pas été en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires et que celle-ci a néanmoins été établie en application du II de l'article L. 561-5, elle y met un terme. » ;

Considérant qu'il ressort du dossier que les dossiers contrôlés par la DGCCRF ne contenaient pas tous les éléments exigés par les articles L. 561-5 et L. 561-6 du COMOFI ; que, néanmoins, les relations d'affaires ont été poursuivies et les contrats ont été conclus ;

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

**D. Sur le manquement à l'obligation de renforcer l'intensité des mesures prises ou de procéder à un examen renforcé à l'égard des clients**

Considérant que selon le **quatrième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-10-2 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-10-2 du COMOFI, « I. - Lorsque le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par un client, un produit ou une transaction leur paraît élevé, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 renforcent

*l'intensité des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-6 ; II.- Les personnes mentionnées à l'article L.561-2 effectuent un examen renforcé de toute opération particulièrement complexe ou d'un montant inhabituellement élevé ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite. Dans ce cas, ces personnes se renseignent auprès du client sur l'origine des fonds et la destination de ces sommes ainsi que sur l'objet de l'opération et l'identité de la personne qui en bénéficie. » ;*

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que dans l'un des dossiers contrôlés, l'acquéreur d'un appartement, dont la société ne détenait pas de copie de la pièce d'identité, était âgé de moins de trente ans ; que l'acquisition était financée en totalité par un apport personnel dont l'origine n'était pas connue ; que ces circonstances auraient justifié la mise en œuvre renforcée des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-6 du COMOFI ; que les pièces du dossier ne comportent pas d'élément démontrant que la société avait procédé à l'examen renforcé qu'exige l'article L. 561-10-2 du COMOFI ;

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

**E. Sur le manquement à l'obligation de déclarer ses soupçons sur les sommes inscrites dans les livres ou les opérations**

Considérant que selon le **cinquième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-15 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-15, I du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont tenues, dans les conditions fixées par le présent chapitre, de déclarer au service mentionné à l'article L. 561-23 les sommes ou opérations dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou participent au financement du terrorisme* » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que dans l'un des dossiers contrôlés, l'acquéreur d'un appartement, dont la société ne détenait pas de copie de la pièce d'identité, était âgé de moins de trente ans ; que l'acquisition était financée en totalité par un apport personnel dont l'origine n'était pas connue ; que la société ne disposait pas de renseignements suffisants et de justificatifs probants, en particulier sur les revenus et le patrimoine de l'acquéreur et sur l'origine des fonds destinés à l'acquisition ;

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

**F. Sur le manquement à l'obligation de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées pendant cinq ans**

Considérant que selon le **septième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-12 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-12 du COMOFI, « *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 relatifs à l'identité de leurs clients habituels ou occasionnels.*

*Elles conservent également, dans la limite de leurs attributions, pendant cinq ans à compter de leur exécution, les documents relatifs aux opérations faites par ceux-ci, ainsi que les documents consignants les caractéristiques des opérations mentionnées au II de l'article L. 561-10-2* » ;

Considérant qu'il ressort du dossier que les dossiers contrôlés ne comportaient pas les documents exigés par l'article L. 561-12 du COMOFI ;

Considérant que M. Y indique dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA que, depuis le contrôle, la société conserve les documents relatifs aux opérations d'acquisition auxquelles elle apportait son concours ;

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

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

Considérant que selon le **huitième 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. 561-33, alinéa 1<sup>er</sup> du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 assurent la formation et l'information régulières de leurs personnels en vue du respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du présent titre* » ;

Considérant qu'il ressort du dossier qu'aucune formation ni information n'avait été organisée en vue du respect des obligations issues du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

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

Considérant que la CNS estime que le sixième grief portant sur le non-respect de l'obligation de désigner un déclarant à TRACFIN (article R. 561-23 du COMOFI) n'est pas établi ;

\*\*\*

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

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « *la Commission nationale des sanctions peut prononcer l'une des sanctions administratives suivantes : 1° L'avertissement ; 2° Le blâme ; 3° L'interdiction temporaire d'exercice de l'activité pour une durée n'excédant pas cinq ans ; 4° Le retrait d'agrément ou de la carte professionnelle.*

*La sanction de l'interdiction temporaire d'exercice peut être assortie du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction, la personne sanctionnée commet une infraction ou une faute entraînant le prononcé d'une nouvelle sanction, celle-ci entraîne, sauf décision motivée, l'exécution de la première sanction sans confusion possible avec la seconde.*

*La Commission peut prononcer, soit à la place, soit en sus de ces sanctions, une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des manquements commis et ne peut être supérieur à cinq millions d'euros. Les sommes sont recouvrées par le Trésor public » ;*

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « *la Commission peut décider que les sanctions qu'elle inflige feront l'objet d'une publication aux frais de la personne sanctionnée dans les journaux ou publications qu'elle désigne.* » ;

Considérant que la détermination de la sanction et de son quantum dépend de la gravité des manquements ; que l'exigence de proportionnalité de la sanction impose que l'assise financière de la société et les revenus de son gérant soient également pris en compte ;

Considérant que, si des mesures ont été prises par les personnes mises en cause après le contrôle en vue de se conformer aux obligations applicables en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, les pièces du dossier ne permettent pas d'établir que la société était en conformité au jour de l'audience ;

Considérant que M. Y, en sa qualité de gérant de la société au moment du contrôle, était responsable de la mise en œuvre au sein de la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ; que les manquements relevés lui sont également imputables ;

\*  
\* \*

### PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, par Mmes Hélène MORELL, Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et Marie-Emma BOURSIER et M. Gilles DUTEIL, membres de la CNS ;

#### **DECIDE DE :**

- Article 1<sup>er</sup> : prononce une interdiction temporaire d'exercer son activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 4000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce une interdiction temporaire d'exercer son activité d'agent immobilier de trois mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire de 2000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : ordonne la publication des sanctions aux frais de la SOCIETE X dans *Le Journal de l'agence* et *Le Parisien (édition de l'Essonne)* dès leur première parution à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 18 décembre 2019, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois, avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 4000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département de l'Essonne, et une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois, avec sursis, 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 d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs (article L. 561-5 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de recueillir des informations sur le client et la relation d'affaires (article L. 561-6 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de ne pas établir ou de mettre un terme à la relation d'affaires lorsque le professionnel n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires (article L. 561-8 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de renforcer l'intensité des mesures ou de procéder à un examen renforcé (article L. 561-10-2 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de déclarer ses soupçons (article L. 561-15 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de conservation des documents relatifs aux opérations pendant cinq ans (article L. 561-12 du code monétaire et financier) et
- l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-33 du code monétaire et financier) ».

Fait à Paris, le 18 décembre 2019.



Francis LAMY

Hélène MORELL

Gilles DUTEIL

Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE

Marie-Emma BOURSIER

Le secrétaire de séance

Cette décision peut faire l'objet d'un recours dans les conditions de l'article L. 561-43 du COMOFI dans le délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Paris.