



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 18 mai 2021

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
et M. Y
Dossier n° 2019-22
Audience du 12 mai 2021
Décision rendue le 18 mai 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 et JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, 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 ne pas demander que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 12 mai 2021 :

- Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, rapporteur ;

- M. Y ;

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 Marie-Emma BOURSIER et M. Patrick IWEINS ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

Selon l'extrait K Bis à jour au JJ/MM/AAAA (annexe1), la société , au capital détenu à 99,45% par la société Z (annexes 10-11-12), dont MM. Y et A sont les gérants, a été enregistrée le JJ/MM/AAAA au registre du commerce et des sociétés (RSC) de Toulouse comme exerçant les activités d'administration de biens, gérance d'immeubles, syndicats de co-propriété et achat, vente d'immeubles, propriété, fonds de commerce, toutes transactions mobilières, immobilières ou financières.

Le siège social de la société X, qui a également pour gérants MM. Y et A se trouve dans le département de la Haute-Garonne.

La société, indépendante, est adhérente à l'UNIS, organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobilier, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts immobiliers, promoteurs-rénovateurs.

En AAAA les services de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes ont été destinataires d'un signalement concernant un problème de garantie financière de la société. A la suite d'un audit de la société X réalisé les JJ au JJ/MM/AAAA pour la société Groupama (annexe 25) formulant des réserves sur les comptes sociaux et faisant état d'anomalies dans la gestion de la trésorerie, la société GROUPAMA a cessé sa garantie financière au JJ/MM/AAAA (cf annonces légales annexe 26).

En AAAA l'activité de la société X a été scindée en deux, entre deux sociétés dont sont co-gérants MM. Y et B , domiciliés à la même adresse que les deux sociétés :

- **la SOCIETE C**, dont l'activité principale est le syndicat de copropriété, immatriculée au RCS le JJ/MM/AAAA (annexes 3 et 4)
- **la SOCIETE D**, dont l'activité principale est l'administration de biens, gérance d'immeubles, achat, vente d'immeubles, propriété, fonds de commerce, location d'immeubles et de fonds de commerce, immatriculée au RCS le même jour, le JJ/MM/AAAA (annexes 5 et 6).

La SOCIETE D est titulaire d'une carte professionnelle délivrée le JJ/MM/AAAA par la Chambre de commerce et d'industrie de Toulouse, valable jusqu'au JJ/MM/AAAA. Elle a souscrit une garantie financière auprès de GFC pour un montant de 3 millions d'euros au titre de la gestion immobilière valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA et une assurance responsabilité civile professionnelle pour achat, vente, location de biens, gestion immobilière et administrateur de biens, auprès de GENERALI IARD pour la période du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA, ARILIM pour la période du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA et AXA pour la période du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA.

La SOCIETE C est titulaire d'une carte professionnelle valable jusqu'au JJ/MM/AAAA. Elle a souscrit une garantie financière auprès de GFC pour un montant de 2 millions d'euros pour l'activité de syndic de copropriété valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA et une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI IARD pour la période du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA, ARILIM pour la période du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA et AXA pour la période du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA.

L'agence immobilière a une clientèle locale, sauf en ce qui concerne la recherche d'appartements pour étudiant par leurs parents. Les compromis de vente ne sont jamais rédigés par la société mais par un notaire. L'activité de transaction représente 5% de l'activité de la SOCIETE D.

En MM/AAAA, à la date du contrôle, l'entreprise avait à la vente vingt biens à Toulouse et dans sa périphérie et 2.000 locataires. Le groupe emploie quarante salariés et ne disposait d'aucune habilitation professionnelle.

Pour l'activité de transaction la société X disposait d'un compte séquestre, la société D n'en détient pas et ne perçoit pas de fonds.

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 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, 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'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 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 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 lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné Mme Magali INGALL-MONTAGNIER 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 Magali INGALL-MONTAGNIER avait été désignée en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courrier en date du JJ 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 12 mai 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**, 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. 561-32, alinéa 1^{er} 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 du contrôle que selon M. Y, d'une part, la fédération UNIS à laquelle il adhère a diffusé certaines informations concernant la lutte anti blanchiment, mais qu'il n'en a pas tenu compte. D'autre part, le mis en cause a indiqué lors de son audition prendre connaissance au jour du contrôle de ses obligations en matière de LAB/FT et déclaré qu'il n'existait pas dans la société de document écrit retraçant l'approche par les risques. Enfin, il a fait valoir qu'il appartient au notaire et au banquier d'exercer une vigilance en la matière ;

Considérant que les vérifications notariales et bancaires ne sauraient suppléer la vigilance spécifique qui incombe aux professionnels de l'immobilier ;

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^{er} 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 du contrôle que M. Y demandait une pièce d'identité pour les locations aux futurs locataires et non aux acheteurs à l'occasion des transactions. Il ajoute, à cet égard, qu'il n'établissait pas de fiches sur ses clients ;

Considérant qu'il ressort des six ventes réalisées en AAAA que sur trois ventes, seules les pièces d'identité d'un vendeur et de deux acquéreurs avaient fait l'objet d'un envoi par l'agence au notaire. Pour les autres vendeurs et acquéreurs, les enquêteurs précisent dans le rapport d'intervention que les fiches techniques envoyées au notaire comprenaient notamment l'identité des parties (nom, prénom, adresse postale, adresse électronique, numéro de téléphone portable) ;

Considérant qu'il ressort du questionnaire remis à M. Y lors du contrôle qu'une réponse négative a été apportée à la question 9 du questionnaire *« Avant d'entrer en relation d'affaires avec une personne physique et selon les modalités prévues par la réglementation et les lignes directrices de la DGCCRF, est-il systématiquement demandé à votre client de présenter un document officiel d'identité en cours de validité le concernant et portant sa photographie ou concernant le bénéficiaire effectif ? »* ;

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 qu'il ressort dans deux des dossiers analysés, que dans l'un ne figure pas l'offre de prêt et dans l'autre le mode de financement ;

Considérant qu'il ressort des observations de M. Y qu'il n'a pas à s'immiscer dans la vie de ses clients et que le notaire était en charge de vérifier l'origine des fonds ;

Considérant que les vérifications notariales et bancaires ne sauraient suppléer la vigilance spécifique qui incombe aux professionnels de l'immobilier ;

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 **cinquième 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 questionnaire que le personnel de l'entreprise dont l'activité est exposée à des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme n'a pas reçu d'information spécifique ni de formation adaptée ;

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 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) 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 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, 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, 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 Marie-Emma BOURSIER et M. Patrick IWEINS, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : 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 X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 3 000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- 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. 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 de la sanction aux frais de la SOCIETE X dans « *Le Journal de l'Agence* » et « *la Dépêche du Midi* » 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 18 mai 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 3 000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département de la Haute-Garonne, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 3 000 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 (article 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 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 18 mai 2021.