

## **COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 2 janvier 2021**

A l'égard de la SOCIETE X  
Et de son gérant M. Y  
Dossier n° 2019-27  
Audience du 16 décembre 2020  
Décision rendue le 2 janvier 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 à la SOCIETE X et à son gérant M. Y ;

Vu les observations écrites en date du JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de M. Jean-Christophe CHOUVET, 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 que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 16 décembre 2020 :

- M. Jean-Christophe CHOUVET, 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, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Patrick IWEINS ;

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

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

La société X (ci-après « la société ») est enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon le JJ/MM/AAAA comme exerçant les activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce, conseils pour projets immobiliers, campagne de communication et publicité. La société est domiciliée auprès de la société Z qui a fait l'objet d'un contrôle par le Service National des Enquêtes (SNE) en AAAA. Son siège social se trouve à Lyon. M. Y en est le gérant.

L'activité de la société X a débuté à Lyon en AAAA. M. M. Y s'est plus particulièrement orienté vers le secteur immobilier en AAAA. M. Il est parti en Outre-Mer pendant environ un an de l'été AAAA à l'été AAAA. Il a continué à exercer dans l'immobilier en créant un établissement secondaire.

La société est titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne et a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle auprès du cabinet VERSPIEREN. L'agence ne dispose pas de compte séquestre, les compromis de vente sont toujours signés devant notaire.

La zone de chalandise de l'agence s'étend à la région lyonnaise et sa gamme de biens inclut les péniches à usage d'habitation. La commission perçue sur la vente des biens est de 5% avec un minimum de 6000 euros. La société peut proposer aux clients intéressés un rendez-vous avec un courtier en prêt bancaire. Outre les transactions, elle pratique également la gestion locative avec deux partenaires :

- SOCIETE V (département 85) ;
- SOCIETE W (département 31).

Le chiffre d'affaires hors taxe a été de 100 628 euros pour l'exercice du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA.

M. Y travaille seul et gère lui-même le site internet de l'agence. Toutefois la société est adhérente à la FNAIM qui lui communique des informations notamment en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

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 un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect au sein de la société des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, un procès-verbal en date du JJ/MM/AAAA et un rapport d'intervention en date du JJ/MM/AAAA ont été rédigés.

## **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 M. Jean-Christophe CHOUVET, 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. Jean-Christophe CHOUVET avait été désigné en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de cette lettre le JJ/MM/AAAA.

Par courriers en date 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 16 décembre 2020. 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.

## **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 mettre 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. 561-32, 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 du contrôle qu'aucun protocole d'identification et d'évaluation des risques et aucun document écrit définissant les procédures à suivre et les mesures de contrôle à mettre en œuvre n'était en place à l'agence ;

Considérant qu'il ressort des observations de M.Y en date du JJ/MM/AAAA qu'un document intitulé « *procédure TRACFIN* », accompagné de trois annexes (identification, analyse de risques et arbre de décision), le tout daté du MM/AAAA a été adressé à la CNS. Cependant, il s'agit manifestement de modèles types qui n'ont pas été adaptés aux spécificités de la société ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que M. Y reporte la charge des obligations d'identification précise sur les notaires puisque d'une part il n'établit aucun compromis de vente dans son agence et d'autre part qu'il lui apparaît impossible de demander des pièces d'identité à ses clients sans risquer de les voir partir chez un concurrent ;

Considérant que les vérifications notariales 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<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 du contrôle que M. Y a lui-même déclaré ne pas systématiquement demander de pièces d'identité au moment de l'établissement de la relation d'affaires ;

Considérant qu'il ressort des 5 dossiers analysés par les inspecteurs, que seuls 2 dossiers comportaient des pièces d'identité ;

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

## **C. Sur le manquement à l'obligation de recueillir des informations sur le client et 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. 561-6 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 qu'il ressort d'un dossier analysé lors du contrôle que concernant l'origine des fonds utilisés pour financer une opération, aucune demande n'a été faite auprès de l'acquéreur potentiel par M. Y ;

Considérant qu'il ressort dudit dossier analysé que l'acquéreur n'a plus donné signe de vie après la signature du compromis et que M. Y ne s'est manifestement pas attaché à recueillir toutes les informations pertinentes ni à suivre la relation d'affaires ;

Considérant qu'il ressort des propos de M. Y relevés lors du contrôle que si l'acquéreur souhaite recourir à un prêt bancaire, il est systématiquement orienté vers un courtier de sa connaissance. Or, si ces procédures existent, elles n'ont pu être présentées car elles ne font l'objet d'aucun document écrit ;

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

**D. 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 **quatrième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-8 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

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 d'un autre dossier analysé lors du contrôle que M. Y ne veillait pas à obtenir les données et à s'assurer des tenants et aboutissants. Il s'agit d'un mandat donné par un résident à Singapour, pour l'achat à Lyon d'un appartement destiné à la location, d'un prix de 225 000 €. Selon les propos de M. Y relevés par les inspecteurs, l'intéressé serait un

expatrié désireux d'effectuer un placement pour préparer son retour en France mais faute d'éléments suffisants, la relation d'affaires ne pouvait pas être établie ;

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

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

Considérant que selon le **cinquième 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. 561-12 conservent pendant cinq ans à compter de la clôture de leurs comptes ou de la cessation de leurs relations avec elles 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 celles-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 contrôle que M. Y a affirmé que depuis seulement le JJ/MM/AAAA, tous les documents étaient stockés sur le « cloud » mais aucun élément n'a été apporté sur la nature des documents transférés sur le « cloud » ni sur la durée de leur conservation ;

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

#### **F. Sur le manquement à l'obligation d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires**

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

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-10 du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent des mesures de vigilance complémentaires à l'égard de leur client, en sus des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-6, lorsque :*

*1° Le client ou son représentant légal n'est pas physiquement présent aux fins de l'identification ;*

*2° Le client est une personne résidant dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou un pays tiers et qui est exposée à des risques particuliers en raison des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives qu'elle exerce ou a exercées pour le compte d'un autre Etat ou de celles qu'exercent ou ont exercées des membres directs de sa famille ou des personnes connues pour lui être étroitement associées ;*

*3° Le produit ou l'opération favorise l'anonymat de celle-ci ; [...] » ;*

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'il n'existe aucune mesure de vigilance complémentaire écrite au sein de cette société alors qu'il a été constaté l'absence d'identification des clients dans plusieurs transactions analysées ;

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

### **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 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, en sa qualité de président, M. Michel ARNOULD, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER 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 six mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 500 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 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la SOCIETE X dans « *Le Journal de l'Agence* » dès la première publication à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :  
« Par décision du 2 janvier 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 2 500 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Rhône, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis 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 mettre en place des dispositifs 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 des bénéficiaires effectifs (article L. 561-5 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de connaissance du client et de 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 conserver pendant cinq ans les documents relatifs à l'identité des clients (article L. 561-12 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires à l'égard des clients (article L561-10 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 2 janvier 2021.