



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

## COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 21 juillet 2020

A L'EGARD DE LA SOCIETE X  
ET DE SA GERANTE

Mme Y

Dossier n° 2019-10

Audience du 17 juin 2020

Décision rendue le 21 juillet 2020

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 sa gérante Mme 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 Mme Delphine de CHAISEMARTIN, rapporteur ;

Vu le code monétaire et financier (ci-après le « COMOFI ») ; notamment ses articles L.561-37, L.561-38, L.561-39, L.561-40, L.561-41, L.561-42, R.561-43, R.561-44, R.561-45, R.561-47, R.561-48, R.561-49 et R.561-50 ;

Les personnes mises en causes ayant indiqué demander que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 17 juin 2020 :

- Mme Delphine de CHAISEMARTIN, rapporteur ;

- Mme 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-Emma BOURSIER et M. Xavier de LA GORCE ;

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

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

La société Y (ci-après « la société ») est enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lisieux depuis 2009 comme exerçant l'activité d'agent immobilier, de location de tous biens immobiliers, la gestion, l'étude, le conseil, l'estimation et la réalisation de toutes transactions immobilières. Son siège social se trouve dans le département du Calvados. Mme Y en est la gérante.

La société détient une carte professionnelle permettant l'exercice de l'activité de

transaction sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la CCI de Seine Estuaire. Elle détient un compte séquestre auprès d'une banque. La société dispose d'un nouveau compte séquestre. Mme Y a indiqué qu'elle allait informer rapidement la CCI de ce changement afin que sa carte professionnelle soit modifiée. La société a souscrit d'une part une garantie financière auprès de la compagnie GALIAN pour un montant de 120 000 euros à compter du JJ/MM/AAAA au titre de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce. D'autre part, elle a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA au titre de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce.

L'agence est indépendante et n'est affiliée à aucun syndicat professionnel.

L'agence n'a qu'une seule négociatrice, Mme Z, disposant d'une attestation délivrée par la CCI de Seine Estuaire le JJ/MM/AAAA et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA. Mme Z a rompu son contrat fin AAAA.

Le chiffre d'affaires de la société était d'environ 64 000 € en 2015, 93 000 € de CA en 2016, et 93 200 € en 2017.

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, M. Emmanuel SUSSET, secrétaire général de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la société et à Mme Y, en application des articles L. 561-41 et R.561-47 du COMOFI.

Ces lettres les ont informées 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 elles disposaient pour faire parvenir à la CNS leurs observations écrites et, d'autre part, du droit de prendre connaissance et copie de toute pièce du dossier auprès de la CNS et, à cette fin, de se faire assister ou représenter par la personne de leur choix. Il était également demandé de communiquer à la CNS toute information utile, en particulier, s'agissant de la société, le montant de son chiffre d'affaires, de ses bénéfices pour les trois derniers exercices (comptes annuels) et ses statuts et, s'agissant de Mme Y, le montant des rémunérations qu'elle 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 Delphine de CHAISEMARTIN 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 Delphine de

CHAISEMARTIN avait été désigné en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courriers en date du JJ/MM/AAAA, la personne mise en cause a 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 17 juin 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. 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 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 dispositif d'évaluation et de gestion des risques n'était mis en place au sein de la société ;

Considérant qu'il ressort du questionnaire rempli par Mme Y qu'aucun dispositif de lutte anti-blanchiment n'a été mis en place par la société et sa gérante dans l'exercice de son activité ;

Considérant que dans ses observations du JJ/MM/AAAA, le conseil de Mme Y, Me W objecte qu'il s'agit d'une petite structure exclusivement animée par sa gérante et qu'il ne peut dès lors exister de cellule, service ou fonction dédiée à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant que d'une part la présence d'une seule personne dans l'entreprise et d'autre part, l'absence d'un service dédié et l'intervention obligatoire d'un notaire comme l'indique Me W, son conseil dans ses observations, ne dispense pas le dirigeant de satisfaire à ses obligations en matière de LCB/FT ;

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 sur cinq dossiers analysés par l'inspecteur, les pièces d'identité des vendeurs ou/et des acheteurs ne figurent pas dans 3 dossiers ;

Considérant qu'il ressort du questionnaire, que Mme Y demande bien systématiquement aux clients avant l'entrée en relation un document officiel d'identité en cours de validité ainsi que pour les personnes morales l'original ou la copie de tout acte ou extrait de registre officiel conformément à l'article R 561-5-1 ainsi que, en application du même article, la communication d'un document attestant des pouvoirs des personnes agissant pour le compte de cette personne morale et la présentation de leurs pièces d'identité ;

Considérant que dans ses observations, le conseil de Mme Y objecte que le rapport d'intervention est sur ce point incomplet et que la vérification de l'identité des parties est systématique dans la mesure, où, s'il n'y est pas procédé de manière effective, c'est uniquement en raison du caractère redondant qu'aurait l'opération de contrôle ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que ces éléments ne figuraient pas dans les dossiers dont l'inspecteur a demandé copie à Mme Y ;

Considérant que le procès-verbal de déclaration et de prise de copie des documents sur lequel est consigné « je ne demande pas systématiquement les pièces d'identité » a bien été signé par Mme Y le JJ/MM/AAAA ;

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 que le conseil de Mme Y objecte dans ses observations du JJ/MM/AAAA qu'elle n'a jamais permis la réalisation d'opérations pour lesquelles il n'avait pas vérifié l'identité des parties ou encore obtenu des informations sur ses clients, l'objet et la nature de la relation d'affaires ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que les informations relatives à la connaissance du client et à la relation d'affaires étaient incomplètes (clauses de substitution possible au profit d'une SCI sans information sur cette SCI, absence du titre de propriété du vendeur) contrairement aux déclarations de Mme Y ;

Considérant que dans ses observations, le conseil de Mme Y objecte que Mme Y n'a pas formalisé, par méconnaissance des exigences légales et réglementaires, cette obligation tout en

se livrant à un contrôle à minima au travers de son devoir de conseil qui la conduisait nécessairement à questionner acquéreurs et vendeurs sur leurs intérêts dans l'opération ;

Considérant que l'agence doit se faire communiquer dès l'entrée en relation d'affaires tous les documents ou informations relatifs à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires, et doit exercer une vigilance constante sur la relation d'affaires et pratiquer un examen attentif des opérations effectuées ;

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 ne pas établir ou de mettre un terme à la relation d'affaires (article L. 561-8 du COMOFI), le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées pendant cinq ans (article L. 561-12 du COMOFI) et le sixième grief sur le non-respect de l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-34 du COMOFI) ne sont pas établis.

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

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « *la Commission nationale des sanctions peut prononcer l'une des sanctions administratives suivantes : 1° L'avertissement ; 2° Le blâme ; 3° L'interdiction temporaire d'exercice de l'activité 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 sa gérante soient également pris en compte ;

Considérant que Mme Y, en sa qualité de gérante 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, Mme Marie-Emma BOURSIER et Xavier de LA GORCE, 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 trois mois avec sursis à l'encontre de SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de Mme Y ;
- Article 3 : ordonne la publication de la sanction sur le site de la commission nationale des sanctions sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 21 juillet 2020, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Calvados, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois, avec sursis de son gérant, et décidé la publication de ces sanctions sur le site de la commission nationale des sanctions, 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 dispositifs d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (articles L 561-4-1 et 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). »

Fait à Paris, le 21 juillet 2020.