



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 23 décembre 2020

A l'égard de la SOCIETE X
Et de son gérant M. Y
Dossier n° 2019-41
Audience du 2 décembre 2020
Décision rendue le 23 décembre 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 son gérant M. Y ;

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

Vu le rapport en date 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 causes ayant indiqué ne pas demander que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 2 décembre 2020 :

- M. Michel ARNOULD, 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 »), Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Xavier de LA GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est immatriculée le JJ/MM/AAAA au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise comme exerçant les activités de transactions mobilières et immobilières. Son siège social se trouve dans le département du Val d'Oise. M. Y en est le gérant.

La société a été reprise en MM/AAAA par trois associés :

- M. Z, directeur commercial, qui détient 49% des parts ;
- M. Y qui détient 49% des parts ;
- Mme W qui détient 2% des parts mais qui n'intervient pas dans la gestion de la société.

La société est adhérente au Syndicat National des Professions Immobilières (SNPI).

L'agence est titulaire :

- d'une garantie financière d'un montant de 110 000 euros souscrite auprès de QBE INSURANCE EUROPE LIMITED au titre de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerces sans réception ni détention de fonds effets ou valeurs, valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA ;
- d'une assurance responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de SERENIS ASSURANCES au titre de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA.

M. Y est porteur d'une carte professionnelle établie par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris-Ile-de-France. Une demande de renouvellement de carte professionnelle a été déposée le JJ/MM/AAAA.

La société emploie deux personnes :

- M. A : ne dispose pas d'attestation professionnelle car M. Y est en attente de la transmission de sa nouvelle carte professionnelle ;
- Mme B : agent commercial en cours de recrutement et n'ayant pas encore d'attestation professionnelle.

M. Z ne détient plus d'attestation professionnelle à jour. Son ancienne attestation était caduque au JJ/MM/AAAA suite au transfert de compétences entre la Préfecture et la CCI.

L'agence ne détient pas d'établissement secondaire. Sa zone de chalandise s'étend aux communes d'Osny, Pontoise et principalement Cergy. Les transactions de vente sont réalisées uniquement sur maison et appartement. Deux transactions sur cinq concernant les appartements sont effectuées par des investisseurs ; il s'agit de personnes investissant en nom propre, sauf cas exceptionnels. La clientèle est familiale, composée de personnes recherchant des résidences principales, voire de primo-accédant. Il n'y pas de clientèle venant de l'étranger.

L'agence ne détient pas de compte séquestre. Les compromis de vente sont systématiquement rédigés et signés chez le notaire.

Au jour du contrôle, l'agence détenait 32 biens en portefeuille, dont 10 biens en exclusivité. Depuis le mois de juin 2015, l'agence a réalisé 107 ventes, dont 17 de juin à décembre 2015, 32 en 2016, 29 en 2017 et 29 en 2018, au jour du contrôle.

La valeur moyenne d'un bien se situe autour de 180 000 euros. Le prix le plus bas d'un bien vendu est d'environ 100 000 euros et le prix le plus haut est d'environ 340 000 euros. L'agence travaille ponctuellement avec d'autres cabinets, mais le fait uniquement avec des agences « C », dont le groupe fournit à l'agence la publicité nécessaire via une boutique en ligne.

Le chiffre d'affaires en 2015 est d'environ 96 000 euros, environ 177 000 euros en 2016 et environ 225 000 euros en 2017, environ 240 000 euros en 2018 et environ 311 000 euros en 2019.

Le résultat est passé d'environ -60 300 euros à environ 41 950 euros de 2015 à 2019.

Les capitaux propres étaient d'environ 34 000 euros au 31 décembre 2019.

Pour les mêmes années, la rémunération de M. Y a été d'environ 25 000, 20 000 et 28 000 euros.

La rémunération de M. Y a été d'environ 34 000 euros en 2018 et environ 34 000 euros en 2019.

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 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. Michel ARNOULD, 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. 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 courriers en date des JJ/MM/AAAA, JJ/MM/AAAA, JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA, les personnes mise 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 2 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. 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 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^{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 l'agence n'avait pas mis en place d'organisation interne destinée à la mise en œuvre de ses obligations d'identification et de vigilance en matière de LCB-FT et n'avait jamais établi de liste ou de typologie de client à risque et de système d'évaluation et de classification des risques ;

Considérant qu'il ressort des propos de M. Y et M. Z relevés lors du contrôle qu'ils n'avaient pas établi de guide méthodologique interne au sein de l'agence mais qu'ils allaient en mettre un en service sur la base d'un « manuel pratique – lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme » mis à leur disposition par le réseau « C » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que les enquêteurs ont relevé que ce document comportait une erreur comme excluant l'activité de location du dispositif ;

Considérant qu'il ressort des observations du conseil de M. Y en date du JJ/MM/AAAA, qu'à la suite de la formation dispensée au sein du groupe en MM, puis en MM/AAAA, la société a mis en place un protocole interne le JJ/MM/AAAA (lendemain du contrôle), dont l'ensemble des collaborateurs ont accusé réception le même jour ;

Considérant que la Commission apprécie la situation de la personne mise en cause au jour du contrôle de la DGCCRF pour établir si un grief est fondé ou non ;

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 l'agence effectue une saisie informatique des éléments d'identité des acquéreurs au premier rendez-vous, mais sur une base déclarative pour former une « fiche découverte acheteur » qui n'est pas éditée mais vient s'ajouter aux fichiers acquéreurs et qu'une pièce d'identité n'est présentée que lors de la constitution du dossier, lorsque vendeurs et acquéreurs sont d'accord sur le prix ;

Considérant qu'il ressort des propos du gérant relevés lors du contrôle qu'en ce qui concerne le vendeur, lors de l'entrée en relation d'affaires, il lui est demandé un titre de propriété et, le cas échéant, un règlement de propriété, ainsi que les raisons qui le poussent à vendre. Une « fiche technique de mise en vente » est alors établie pour faire l'estimation du bien. La présentation d'une pièce d'identité n'est demandée, à l'acquéreur comme au vendeur, que lors de la constitution du dossier, une offre d'achat étant faite et les deux parties étant d'accord sur le prix. C'est à ce moment que des fiches intitulées « Etat civil vendeur » et « Etat civil acheteur » sont établies et accompagnées des copies des pièces d'identité des personnes concernées ;

Considérant qu'il y aurait intérêt, afin de répondre parfaitement aux obligations légales, à ce que la fourniture d'éléments d'identité soit accompagnée d'une demande de justificatifs sans attendre que la relation d'affaires soit consolidée par une offre d'achat et un accord sur le prix ;

Considérant qu'il ressort des dossiers examinés lors du contrôle que les copies des pièces d'identité, tant des vendeurs que des acquéreurs, y figuraient ;

Considérant qu'il ressort également du contrôle que l'agence demandait les statuts des SCI qui intervenaient dans les transactions sans indiquer si les pièces d'identité de leurs gérants étaient consultées, voire conservées en copies le cas échéant ;

Considérant que dans quatre dossiers examinés lors du contrôle, l'un d'entre eux concerne un achat effectué par deux ressortissants gabonais se présentant comme époux alors qu'aucun document attestant de leur mariage ne figure au dossier examiné par les inspecteurs qu'ils ne portent pas le même nom et que seule l'épouse est présente lors de la promesse de vente et subroge son mari. Une procuration de M. D au profit de Mme E, visée par le Consulat général de France au Gabon le JJ/MM/AAAA (la promesse de vente devant notaire étant datée du JJ/MM/AAAA) a été produite par le conseil des mis en cause le JJ/MM/AAAA ; dans un autre dossier, des imprécisions apparaissent et ne contient pas de fiche « état civil vendeurs » et « état civil acquéreur » alors qu'il s'agit d'un bien vendu par deux personnes et que l'une d'entre elle représente l'autre au mandat ;

Considérant qu'il ressort des observations précitées que les erreurs constatées notamment les manquements éventuels de la promesse ne peuvent être reprochés à l'agence immobilière dès lors qu'il est établi que c'est le notaire, professionnel du droit, qui a régularisé les actes ;

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 ;

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 du contrôle que si les responsables de l'agence ont déclaré aux enquêteurs que des questions étaient posées aux acquéreurs quant au mode de financement

et à l'origine des fonds, le recueil de ces informations se faisaient de manière orale jusqu'au compromis ;

Considérant qu'il ressort d'un des dossiers examinés lors du contrôle, que cette lacune apparaissait s'agissant d'un achat financé intégralement par un apport personnel de 275 000 euros couvrant le prix de l'appartement (255 000 euros) et les frais de notaire, sans que l'origine des fonds soit mentionnée ;

Considérant qu'il ressort des propos du gérant relevés lors du contrôle que l'agence ne conservait pas dans les dossiers des éventuelles simulations de prêts. Elle dirigeait certains de ses clients vers des courtiers partenaires pour obtenir l'aval de leurs capacités de financement sans en conserver de traces écrites ;

Considérant qu'il ressort des observations du JJ/MM/AAAA du conseil de M. Y que le point actualisation des éléments d'identification des clients ou relatives à la relation d'affaires était refait devant notaire au moment du compromis ;

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 ;

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 notamment du contrôle que l'un des dossiers examinés présentait des particularités (insuffisance des éléments d'identification des deux acheteurs, alors, au surplus que seul d'un d'entre eux se présente à la signature de la promesse de vente, financement de l'intégralité de l'achat et des frais par un apport personnel pour un montant total de 275 000 euros) ;

Considérant que ces particularité étaient telles qu'il aurait été légitime, pour les responsables de l'agence, de se montrer plus vigilants et de chercher à obtenir des renseignements complémentaires concernant tant sur les intervenants que sur l'opération elle-même ;

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

E. 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 que le dossier F / D présentait des particularités (insuffisance des éléments d'identification des deux acheteurs, alors, au surplus que seul d'un d'entre eux se présente à la signature de la promesse de vente, financement de l'intégralité de l'achat et des frais par un apport personnel pour un montant total de 275 000 euros) ;

Considérant que ces particularité étaient telles qu'il aurait été légitime, pour les responsables de l'agence, de se montrer plus vigilants et de chercher à obtenir des renseignements complémentaires concernant tant sur les intervenants que sur l'opération elle-même ;

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

F. Sur le manquement à l'obligation de former et informer régulièrement le personnel

Considérant que selon le **septième 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. 561-34, alinéa 1^{er} 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 contrôle que M. Y et M. Z ont suivi deux formations dispensées au sein du groupe « C », l'une en MM/AAAA, intitulée « vendre plus et mieux en maîtrisant l'environnement juridique des transactions », dans laquelle un point était consacré à l'organisme TRACFIN, l'autre en MM/AAAA, spécifique à la lutte contre le blanchiment d'argent et comprenant trois axes :

- comprendre les risques liés à la non-vérification des fonds et des ventes ;
- se mettre en conformité avec l'environnement législatif ;
- mettre en place l'organisation réglementaire et obligatoire.

Considérant qu'il ressort également du contrôle que les informations ainsi reçues ont été transmises à leurs collaborateurs sans qu'une trace de cette transmission ait été conservée et sans que les collaborateurs aient eux-mêmes suivi une formation spécifique ;

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

Considérant que la CNS estime que 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 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 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, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Mme Marie-Emma BOURSIER et M. Xavier de LA GORCE, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'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 1500 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 trois 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 23 décembre 2020, 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 1500 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Val d'Oise, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois 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 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) ;
- l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires (article L 561-8 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires (article L. 561-10 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de former et informer régulièrement le personnel (article L. 561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 23 décembre 2020.