

## **COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 24 juin 2021**

A L'EGARD DE LA SOCIETE X  
Et M. Y  
Dossier n° 2019-62  
Audience du 23 juin 2021  
Décision rendue le 24 juin 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/MM/AAA et JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de M. Gilles DUTEIL, 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 23 juin 2021:

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, assurant la lecture du rapport de M. Gilles DUTEIL rapporteur (non présent excusé) ;

- 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 Hélène MORELL, Mme Pascale PARQUET et M. Xavier de la GORCE ;

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

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

La société x (ci-après « la société ») est enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise le JJ/MM/AAAA comme exerçant les activités d'agence immobilière, transaction, gestion et conseil. Son siège social se situe dans le département du Val d'Oise. M. Y en est le gérant. Il n'est affilié à aucun organisme, syndicat ou association professionnel.

M. Y est titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile-de-France le JJ/MM/AAAA et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA, lui permettant d'exercer les activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce et

gestion immobilière.

La société a souscrit pour l'année AAAA deux garanties financières d'un montant de 120 000 euros auprès de GALIAN et deux assurances responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE, portant les premières sur les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce et les secondes sur la gestion immobilière.

M. Y n'a pas de salarié depuis le mois de septembre AAAA. M. Y travaille très ponctuellement (sur la base de subdélégation de mandat) avec l'agence LAFORET située à A. Dans ce cadre, les honoraires sont partagés de moitié entre les deux professionnels.

La zone de chalandise de la société s'étend sur les villes de B et de C. La clientèle vient le plus souvent de la ville de B (90 à 95 %) et compte quelques investisseurs immobiliers.

A la date du contrôle, la société détenait un portefeuille de 53 biens à la vente, composé de maisons et appartements de petites et grandes superficies. Le prix le plus bas d'un bien vendu est de 70 000 euros (studio), le prix le plus haut est de 700 000 euros (petit immeuble ancien). Le prix de vente moyen d'une maison varie entre 230 et 280 000 euros et celui d'un appartement varie entre 100 et 130 000 euros. En AAAA, l'agence a réalisé 15 ventes ; en AAAA, 12 ventes et en AAAA, 4 ventes (à la date du contrôle).

La société X détient un compte séquestre actif. Le montant maximum versé sur ce compte représente 10 % du prix de vente du bien.

L'agence promeut ses annonces sur son site Internet, et sur les sites [www.logi-immo.com](http://www.logi-immo.com) et [www.seloger.com](http://www.seloger.com). La société a adhéré au site des Pages Jaunes et affiche certaines de ses annonces en vitrine. Le budget alloué à la publicité est de 2 000 à 2 500 euros par mois pour les années AAAA et AAAA.

En AAAA, le chiffre d'affaires de la société était d'environ 158 000 euros pour un bénéfice d'environ 16 900 euros ; en AAAA il était d'environ 106 600 euros pour un déficit d'environ 300 euros et en AAAA, il était d'environ 73 700 euros pour un déficit d'environ 19 400 euros.

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 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'économie 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 bénéfices 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. Gilles DUTEIL 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. Gilles DUTEIL avait été désigné 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/MM/AAAA et 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 23 juin 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 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. 561-4-1 « *Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent les mesures de vigilance destinées à mettre en œuvre les obligations qu'elles tiennent du présent chapitre en fonction de l'évaluation des risques présentés par leurs activités en matière de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.*

*A cette fin, elles définissent et mettent en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme auxquels elles sont exposées ainsi qu'une politique adaptée à ces risques. Elles élaborent en particulier une classification des risques en question en fonction de la nature des produits ou services offerts, des conditions de transactions proposées, des canaux de distribution utilisés, des caractéristiques des clients, ainsi que du pays ou du territoire d'origine ou de destination des fonds.... » ;*

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 questionnaire remis aux mis en cause lors du contrôle, que M. Y déclare qu'il n'a pas mis en place un document écrit retraçant les procédures internes relatives à la mise en œuvre du dispositif LCB/FT et qu'il répond par la négative à la question

n°15 « une évaluation et une classification des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme a-t-elle été mise en place, en application de l'article L.561-32 du Code monétaire et financier » ;

Considérant que M. Y a déclaré, dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA, que « *je n'ai pas officialisé d'organisation par écrit, puisque je travaille seul. Mais dans la pratique toutes les mes ures sont prises. Il existe des fiches qui sont remplis et fournis aux enquêteurs que l'identité des parties est vérifiée, les projets de financement notés...* » ;

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 déclare : « *Concernant l'identification des parties, je demande systématiquement la copie des cartes d'identité des acquéreurs, pas au vendeur.* » ;

Considérant qu'il ressort des quatre dossiers analysés lors du contrôle, que deux d'entre eux n'ont pas de copie des cartes d'identité car elles étaient adressées au notaire sans en garder de copies ;

Considérant qu'il ressort du questionnaire remis à M. Y lors du contrôle qu'il n'avait pas mis en place une procédure écrite au sein de son entreprise permettant d'identifier les bénéficiaires effectifs d'une transaction au sens des articles R.561-1, R.561-2 et R.561-3 du Code monétaire et financier ;

Considérant qu'il ressort des observations en date du 3 juin 2020 que les pièces d'identité et les titres de propriété sont réclamés et adressés systématiquement au notaire ;

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 formation et d'information régulières du personnel**

Considérant que, selon le **sixième 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 des déclarations de M. Y lors du contrôle que « *Je n'ai pas fait de formation, mais je prévois d'en faire une lors de mon renouvellement de carte professionnelle.* » ;

Considérant que M. Y objecte dans ses observations précitées qu'il a suivi une formation incluant un module de sept heures sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme en date du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA ;

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 ;

\*\*\*

Considérant que la CNS estime que le troisième grief sur le non-respect de l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (article L.561-5-1, L.561-6 et R.561-12 du code monétaire et financier), le quatrième grief sur le non-respect de 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) et le cinquième 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) 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 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 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 par M. Michel ARNOULD, Mme Hélène MORELL, Mme Pascale PARQUET et M. 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 la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1 500 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 trois mois avec sursis à l'encontre M. Y ;
- Article 5 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la SOCIETE X dans « *Le Journal de l'Agence* » dès sa première publication à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 24 juin 2021, 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 1 500 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 des dispositifs d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (article L.561-4-1 et L.561-32 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs (article L.561-5 et R561-5 à R.561-11 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 24 juin 2021.