



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

## COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 26 JUIN 2020

A L'EGARD DE LA SOCIETE X  
ET DE SA PRESIDENTE  
Mme Y  
Dossier n° 2019-44  
Audience du 3 juin 2020  
Décision rendue le 26 juin 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 présidente Mme Y ;

Vu les observations écrites en date du JJ/MM/AAAA et du 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 3 juin 2020 :

- M. Michel ARNOULD, 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. Jean-Christophe CHOUVET, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et M. Xavier de LA GORCE ;

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

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

La société X (ci-après « la société ») est enregistrée en 2014 au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise comme exerçant l'activité de transactions immobilières. Son siège social se trouve dans le département du Val d'Oise. Mme Y en est la présidente.

L'agence, spécialisée dans la transaction et la location, est indépendante et est affiliée au Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier (SNPI) depuis 2016. Elle détient une carte professionnelle à son nom valable jusqu'en 2021, délivrée par la CCI de Paris-Ile-de-

France lui permettant d'exercer l'activité de transactions sur immeuble et fonds de commerce. L'agence ne manie pas de fonds et à ce titre n'a pas souscrit de garantie financière, ni de compte séquestre.

La société emploie deux salariées, Mme V, assistante commerciale, recrutée en 2016 et Mme W, négociatrice immobilière, recrutée en 2018. Le jour du contrôle Mme W ne détenait pas d'attestation de collaborateur, obligatoire dans le cadre de ses fonctions. Mme Y a adressé en 2018 une demande d'attestation d'habilitation à la CCI, afin de régulariser la situation de sa collaboratrice.

95 % des clients sont des personnes physiques (primo-accédant, mais aussi investisseurs). La société réalise elle-même les compromis de vente, sauf dans les cas où la promesse de vente est signée chez un notaire.

Le prix le plus bas d'un bien détenu par l'agence est de 153 000 euros et le plus haut est de 549 000 euros. Le prix moyen de vente pour une maison est de 350 000 euros ; il est de 180 000 euros pour un appartement. En 2015, l'agence a réalisée 12 ventes, en 2016, 15 ventes, en 2017, 26 ventes.

Le chiffre d'affaires de la société était d'environ 94 000 euros en 2015, 105 000 euros en 2016 et 184 000 euros 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 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 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 lettres 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 du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA, les personnes mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a, en application de l'article R. 561-48 du COMOFI, convoqué les personnes mises en cause à l'audience du JJ/MM/AAAA. 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.

L'audience ayant dû être reportée en conséquence de l'état d'urgence sanitaire, le président de la CNS a, en application de l'article R. 561-48 du COMOFI, convoqué les personnes mises en cause par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA à l'audience du 3 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 d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs**

Considérant que, selon le **premier 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 Mme Y a indiqué aux enquêteurs sa méthode d'identification des clients ;

Concernant l'acquéreur, elle demandait la présentation de la carte d'identité ou un document officiel dès que celui-ci faisait une offre d'achat. Avant la visite, elle lui faisait signer un bon de visite, en cas de suspicion, elle demandait à l'acquéreur de lui présenter un document officiel.

Concernant le vendeur, elle demandait les huit premières pages d'un titre de propriété, la taxe foncière, les factures de consommation d'énergie. Elle disposait d'une fiche nommée "fiche administrative" qu'elle remettait systématiquement au vendeur.

Considérant qu'il ressort des quatre dossiers étudiés par les enquêteurs que seul un dossier contenait cette fiche ;

S'agissant de la fiche "pièces du dossier de vente", elle contenait essentiellement des éléments techniques, mais aucune information actualisée et vérifiée sur l'état-civil des parties, les ressources du bénéficiaire ou le crédit.

Si tous les dossiers étudiés contenaient une copie du titre d'identité de l'acquéreur, seul l'un d'entre eux contenait une copie de la carte d'identité du vendeur.

Considérant que les conseils de Mme Y dans leurs observations du JJ/MM/AAAA, objectent, notamment, que les éléments d'identification des vendeurs, tels que figurant dans les actes de propriété étaient systématiquement repris lors de la signature des compromis de vente et contrôlés par les notaires en charge de la cession définitive des biens concernés ;

Considérant, cependant, que l'article L. 561-5 du COMOFI exige que le professionnel identifie et vérifie l'identité des clients en recueillant et conservant les informations mentionnées à l'article R. 561-5 du COMOFI ;

Considérant que les conseils des mis en cause ont fait état d'un renforcement, depuis le contrôle, de l'étendue de la connaissance des clients en produisant des fiches actualisées et complétées par des justificatif plus précis ;

Considérant que les procédures d'identification des clients étaient donc nettement insuffisantes au moment des constatations des enquêteurs ;

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 de recueillir des informations sur le client et la relation d'affaires**

Considérant que selon le **deuxième 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 Mme Y n'était pas en mesure de produire aux enquêteurs des éléments concrets attestant d'une vigilance systématique, fût-elle minimale, sur l'identité, et/ou le financement d'éventuels acquéreurs ;

Considérant d'une part que le « cahier des acquéreurs » présenté par Mme Y aux enquêteurs comportait des éléments généraux, souvent assez sommaires, relatifs au budget, au financement et aux caractéristiques de l'acquisition considérée ;

Considérant d'autre part que l'agence disposait d'un logiciel "COSMOSOFT" dans lequel une fiche était créée pour chaque acquéreur. Cette fiche n'a été fournie que pour l'un des dossiers vérifiés. Elle était, de plus, incomplètement renseignée ;

Considérant que Mme Y a indiqué aux enquêteurs qu'elle conservait certains éléments bancaires et leur a remis un dossier (concernant une vente qui n'a pas abouti) qui comprenait une simulation de prêt ;

Considérant qu'il ressort du contrôle, que Mme Y privilégiait l'échange oral sur l'origine des fonds ; qu'avant le compromis d'une part, elle invitait les acquéreurs potentiels à faire appel à un courtier afin de veiller à la fiabilité des informations financières, et d'autre part, qu'elle précisait uniquement au notaire le contexte de la vente lorsqu'elle recevait un paiement au comptant ;

Considérant que les conseils de la mise en cause, tout en indiquant dans leurs observations du JJ/MM/AAAA que les informations relatives au mode de financement projeté étaient dorénavant complétées, documentées et conservées dans les dossiers papier et informatique de chacun des biens présents dans le portefeuille de l'Agence, ont souligné d'une part le fait que chacune des ventes était régularisée par acte notarié et soumis ainsi à un contrôle renforcé ; et d'autre part l'une des mentions du rapport d'intervention selon laquelle "les quatre dossiers consultés n'ont pas révélé de risques de blanchiment dans la mesure où toutes les transactions ont été finalisées auprès d'une étude notariale" ;

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 **cinquième grief**, il est reproché l'absence de formation et d'information régulières du personnel en vue du respect des obligations découlant du dispositif lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-34, alinéa 1<sup>er</sup> 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 dossier qu'au moment du contrôle aucune formation ni information n'avaient été organisées en vue du respect des obligations issues du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant que Mme Y a déclaré aux enquêteurs que, bien qu'ayant obtenu quelques informations parcellaires en matière de blanchiment, elle ne disposait pas de connaissances spécifiques sur ce sujet dans le domaine immobilier ;

Considérant que ses conseils dans leurs observations du JJ/MM/AAAA ont admis qu'elle ne faisait pas l'objet d'une information régulière et spécifique concernant les obligations qui lui incombait ;

Considérant que ses conseils ont toutefois fait état de dispositions qui ont été prises depuis le contrôle, soit le recueil d'une documentation spécifique (documentation TRACFIN) et la mise en place d'une formation spécifique, projetée au cours de l'année 2019, auprès d'un organisme extérieur ;

Considérant que le manquement était bien constitué au moment du contrôle ;

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 ne pas établir ou de mettre un terme à une relation d'affaires (article L. 561-8 du COMOFI) et le quatrième 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) 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 présidente soient également pris en compte ;

Considérant que Mme Y, en sa qualité de présidente 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. Jean-Christophe CHOUVET, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE 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 1000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce un avertissement à l'encontre de Mme Y ;
- Article 4 : 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 26 juin 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 1000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Val d'Oise, un avertissement à l'encontre de son président, 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 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 formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-34 du code monétaire et financier) ».

Fait à Paris, le 26 juin 2020.