



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 28 septembre 2020**

A L'EGARD DE LA SOCIETE X  
ET DE SON GERANT M. Y  
Dossier n° 2019-47  
Audience du 9 septembre 2020  
Décision rendue le 28 septembre 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 M. Y ;

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

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de Mme Marie-Emma BOURSIER, 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 9 septembre 2020 :

- Mme Marie-Emma BOURSIER, rapporteur ;

- M. Y (représenté par Me Z) ;

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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et M. Xavier de LA GORCE ;

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

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

La société X (ci-après « la société ») a été enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise le JJ/MM/AAAA et est spécialisée dans les transactions de vente de biens « sortant de l'ordinaire ». Son siège social se trouve dans le département du Val d'Oise. M. Y en est le gérant.

Depuis AAAA, la société est rattachée à la franchise « N ». Il a été mis fin au contrat de franchise en septembre AAAA. Son gérant est titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier qui lui a été délivrée le JJ/MM/AAAA par la CCI de Paris-Ile-de-France.

L'agence a souscrit une garantie financière d'un montant de 120 000 euros auprès de GALIAN à compter du JJ/MM/AAAA et une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE, valable du JJ/MM au JJ/MM/AAAA. Elle ne dispose pas de compte séquestre et n'utilise pas de carnet de reçus. Les compromis de vente sont toujours rédigés chez le notaire.

La zone de chalandise de l'agence s'étend sur le département du Val d'Oise. La clientèle est constituée de vendeurs et d'acheteurs de résidences principales. La valeur des biens en portefeuille détenus par l'agence se situe entre environ 300 000 et environ 550 000 euros.

En 2015, le chiffre d'affaires était d'environ 49 000 euros, en 2016 il était d'environ 58 000 euros et en 2017 il était d'environ 328 000 euros.

L'agence emploie quatre agents commerciaux indépendants non-salariés.

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 et 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 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 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 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 les JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné Mme Marie-Emma BOURSIER 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 Marie-Emma BOURSIER avait été désignée 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 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.

L'audience ayant dû être reportée, le président de la CNS a 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 9 septembre 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'identification et de vérification de 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 des propos de M. Y rapportés par les inspecteurs, qu'il est rare qu'il demande la copie d'une pièce d'identité auprès du vendeur et de l'acquéreur ;

Considérant qu'il ressort des observations en date du JJ/MM/AAAA de Me Z, conseil de M. Y, que s'il est vrai que certains dossiers de la société ne comportent pas ladite pièce d'identité, il n'en demeure pas moins, que quatre dossiers choisis au hasard sur les 85 mandats en cours, ne sont nullement révélateurs de ce pourcentage de carence ;

Considérant qu'il ressort également des observations du JJ/MM/AAAA qu'il convient d'opérer une distinction entre l'acheteur, qui n'est pas le client de l'agence dans la mesure où aucun lien juridique ne le lie à cette dernière, et le vendeur ;

Considérant que la loi fait clairement obligation à l'agent immobilier d'identifier l'ensemble des parties à la relation d'affaires à savoir l'acheteur et le vendeur ;

Considérant qu'il ressort des quatre dossiers analysés par les inspecteurs qu'aucune pièce d'identité des acquéreurs n'est conservée par l'agence, ni celle des vendeurs, seul l'un des quatre dossiers contient ces pièces d'identité ;

Considérant que M. Y objecte que l'agence ne procède à la rédaction d'aucun acte juridique et transmet la totalité du dossier très en amont à un notaire, ceci dès la visite acceptée ;

Considérant que les vérifications notariales ne sauraient suppléer la vigilance spécifique qui incombe aux professionnels de l'immobilier ;

Considérant, par ailleurs, que M. Y objecte dans ses observations qu'aucun manquement ne pourra désormais plus jamais être reproché à la personne morale et à son dirigeant, puisque son activité dans le département du Val d'Oise s'est arrêtée en 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 ;

**B. Sur le manquement à l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de 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 des propos de M. Y rapportés par les inspecteurs, que « concernant les acquéreurs, nous demandons oralement les éléments liés au financement et n'avons pas forcément de documents écrits reprenant ces éléments. Les origines des fonds nous sont souvent révélés par les éléments de contexte appris lors de la discussion avec le client, sans que nous demandions les justificatifs ».

Considérant que l'absence de formalisation dans la collecte d'informations relatives à la connaissance du client et de la relation d'affaires est en contradiction avec les obligations légales pesant sur le mis en cause ;

Considérant qu'il est objecté dans les observations précitées du JJ/MM/AAAA que d'une part, « l'existence d'une vigilance constante est une pratique absolument irréalisable pour une petite agence immobilière comme la société X » pour des raisons opérationnelles telles que : l'absence de moyens technique et juridique de suivi des relations d'affaires, qu'au demeurant, cette responsabilité incombe au notaire uniquement ; que d'autre part, une fiche « immo-facile » permet la connaissance du client et de la relation d'affaires ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'il n'est pas établi de fiche d'informations préalable consolidant les renseignements sur l'identité de l'acquéreur et son moyen de financement au sein de l'agence ;

Considérant que cette fiche ne pallie pas l'absence d'élément formalisé quant à la connaissance du client et de la relation d'affaires car elle ne comporte pas d'éléments d'identification du vendeur ; que les obligations issues du COMOFI doivent être réalisées dès la première prise de contact entre l'agent immobilier, tant avec le vendeur qu'avec l'acheteur ; que la relation d'affaires se poursuit jusqu'au règlement de la commission due à l'agence immobilière ;

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 contrôle que M. Y a affirmé avoir suivi une formation via le centre agréé interne du franchiseur de la société X sans être suffisamment impliqué dans le dispositif LCB-FT ;

Considérant qu'à l'occasion des observations du JJ/MM/AAAA, M. Y a transmis des attestations d'inscription à des formations du JJ au JJ/MM/AAAA ;

Considérant néanmoins 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 s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre 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 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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, 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 six mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2000 euros à l'encontre de 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 28 septembre 2020, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de six mois, avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2000 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 six mois avec sursis du gérant, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2000 euros à l'encontre du 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 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 recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature 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 28 septembre 2020.