

## **COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 29 septembre 2022**

A L'EGARD DE LA SOCIETE W  
Dossier n° 2021-23  
Audience du 14 septembre 2022  
Décision rendue le 29 septembre 2022

Vu la saisine par le ministre de l'Economie et des finances du JJ/MM/AAAA ;

Vu les notifications de griefs adressées le JJ/MM/AAAA ;

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

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de Mme Pascale PARQUET, 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 ;

La présidente par intérim, Mme Magali INGALL-MONTAGNIER ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de M. Patrick IWEINS ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 14 septembre 2022 :

- Mme Pascale PARQUET, rapporteur ;

- M. X, ancien gérant de la SOCIETE W, M. Y, gérant de la SOCIETE W et Mme Z co-gérante de la SARL V (détentrice du capital de la SOCIETE W) ;

Les personnes mises en cause ayant eu la parole en dernier ;

Après que la présidente a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, en sa qualité de présidente par intérim de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), de M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et M. Patrick IWEINS ;

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

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

La société W (ci-après « la société ») est immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Annecy le JJ/MM/AAAA comme exerçant les activités d'agence immobilière, mandataire en vente de fonds de commerce, marchands de biens, transactions immobilières et

promotion immobilière, gestion immobilière. Son siège social se situe à Annecy Le Vieux. Au jour du contrôle, M. X en était le gérant.

La société a été créée en AAAA par M. A. Depuis AAAA, elle est détenue par la SOCIETE V, dont l'activité est la détention et la gestion de participations, dans laquelle sont associés M. X (27 %), M. Y (33 %) et Mme Z (40 %), anciens négociateurs de M. A. La SOCIETE V détient 100 % de la SOCIETE W et 49 % d'une autre agence immobilière, la SOCIETE U<sup>1</sup>. La holding a son siège social à la même adresse que la SOCIETE W.

La société ne détient pas d'établissement secondaire. Elle n'appartient à aucun réseau de franchise. Elle est affiliée au Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier (SNPI) et est adhérente du réseau AMEPI.

Au jour du contrôle, elle employait huit personnes.

M. X dispose d'une carte professionnelle l'autorisant à exercer les activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce et gestion (location saisonnière) délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Haute-Savoie et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA. La carte professionnelle n'était plus valide au jour du contrôle, M. X ayant tardé à déposer son dossier de renouvellement.

M. X a souscrit une garantie financière auprès de la CAISSE du CREDIT MUTUEL et une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de SERENIS ASSURANCES.

L'activité de gestion ouverte en AAAA demeure marginale par rapport à l'activité de transaction. Au jour du contrôle, l'agence disposait de 25 logements en portefeuille. La zone de chalandise de l'agence se situe sur la commune d'Annecy avec des prix de vente d'une moyenne de 400 000 €, la clientèle est locale (pas de clients étrangers), et est également composée de futurs retraités qui souhaitent acheter sur Annecy pour s'y installer. L'agence dispose d'un compte séquestre qui est utilisé uniquement pour l'activité de gestion. Elle établit elle-même les compromis de vente mais fait verser les acomptes chez les notaires.

La société a réalisé un chiffre d'affaires (exercice comptable du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre) :

Années	Chiffres d'affaires	Dont « gestion »	Bénéfices
2017	Environ 567 000 €	0 €	Environ 57 470€
2018	Environ 543 000 €	Environ 18 500 €	Environ 61 150 €
2019	Environ 598 000 €	Environ 61 200 €	Environ 61 800 €
2020	Environ 595 000 €	Environ 58 480 €	Environ 65 820€

Les bénéfices de la SOCIETE W ont ainsi permis de verser des dividendes de 54 000 € par an à la SOCIETE V sur les deux dernières années.

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 W et son gérant M. X 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.

---

<sup>1</sup> Selon les états financiers communiqués à la CNS, c'est la SOCIETE W qui détient une participation de 49,96% dans la SOCIETE U

## **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, Mme Fayrouze DAHOU, secrétaire générale de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la SOCIETE W et à M. X ancien gérant de la SOCIETE W et à M. Y nouveau gérant de la SOCIETE W, à Mme Z et à M. Y coreprésentants légaux de la SOCIETE V (détentriche du capital de la SOCIETE W) 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. X, de Mme Z et de M. Y le montant des rémunérations qu'ils avaient perçues au titre de leur activité au sein de la société pour les trois dernières années. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné Mme Pascale PARQUET 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 Pascale PARQUET avait été désignée en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courriel en date des JJ et JJ/MM/AAAA, les personnes mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courriel en date du JJ/MM/AAAA, M. X, M. Y et Mme Z ont été destinataires du rapport de Mme Pascale PARQUET, par lequel ils ont été invités à émettre leurs observations.

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 14 septembre 2022. 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 de systèmes 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 systèmes 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 une organisation et des procédures internes pour lutter contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, tenant compte de l'évaluation des risques prévues à l'article L.561-4-1. En tenant compte du volume et de la nature de leur activité ainsi que des risques présentés par les relations d'affaires qu'elles établissent, elles déterminent un profil de la relation d'affaires permettant d'exercer la vigilance constante prévue à l'article L.561-6.* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-38 du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'assurent que l'organisation du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme mentionné au I de l'article L.561-2 est adaptée à leur taille, à la nature de leurs activités ainsi qu'aux risques identifiés par la classification des risques mentionnée à l'article L.561-4-1... » ;*

Considérant qu'il ressort du contrôle que M. X a reconnu sa méconnaissance de la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et que la société n'avait mis en place aucune procédure relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et elle n'avait pas établi un protocole d'évaluation des risques adapté à la société ;

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 et 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 d'une part, 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 le recueil de ses nom et prénoms, ainsi que de ses date et lieu de naissance ;*

2° Lorsque le client est une personne morale, par le recueil de sa forme juridique, de sa dénomination, de son numéro d'immatriculation, ainsi que de l'adresse de son siège social et celle du lieu de direction effective de l'activité, si celle-ci est différente de l'adresse du siège social ;

3° Lorsque le client est une personne physique, par la présentation de l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie et par la prise d'une copie de ce document ;

4° Lorsque le client est un placement collectif qui n'est pas une société, par le recueil de sa dénomination, de sa forme juridique, de son numéro d'agrément, de son numéro international d'identification des valeurs mobilières, ainsi que de la dénomination, de l'adresse et du numéro d'agrément de la société de gestion qui le gère. » ;

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 6 dossiers examinés lors du contrôle que d'une part les documents de connaissance client tels que les pièces d'identité ou d'extrait KBis des vendeurs étaient systématiquement absents des dossiers ; et d'autre part, en ce qui concerne les acquéreurs, il ne leur était pas demandé de justifier de leur identité et le dossier d'une société B ne contenait pas les statuts et le KBIS ;

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

**C. 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 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. 561-5-1 du COMOFI, « avant d'entrer en relation d'affaires, 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. Elles actualisent ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires. Les modalités d'application de cet article sont précisées par décret en Conseil d'Etat » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-6 du COMOFI, « Pendant toute la durée de la relation d'affaires et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent, 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 relation d'affaires » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-12 du COMOFI, « Pour l'application de l'article L. 561-5-1, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :

1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information nécessaires à la connaissance de l'objet et de la nature de la relation d'affaires ;

2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information qui permettent de conserver une connaissance appropriée et actualisée de leur relation d'affaires.

La nature et l'étendue des informations collectées ainsi que la fréquence de la mise à jour de ces informations et l'étendue des analyses menées sont adaptés au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. Ils tiennent compte

*également des changements pertinents affectant la relation d'affaires ou la situation du client, y compris lorsque ces changements sont constatés par les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 à l'occasion du réexamen de toute information pertinente relative aux bénéficiaires effectifs, notamment en application de la réglementation relative à l'échange d'informations dans le domaine fiscal.*

*Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle mentionnées à l'article L. 561-36 de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires.*

*Un arrêté du ministre chargé de l'économie précise les modalités d'application du présent article en ce qui concerne les éléments d'informations mentionnés aux 1° et 2°. » ;*

Considérant qu'il ressort du contrôle d'une part que les dossiers de vente examinés étaient incomplets, la note de renseignements sur l'état civil des acquéreurs n'était pas systématiquement présente et lorsqu'elle existait, elle ne comportait pas toujours d'éléments sur l'origine des fonds des acquéreurs et d'autre part que M. X a apporté à l'inspecteur de la DGCCRF des éléments de réponse et précisions sur les dossiers examinés, transmises par les négociateurs en charge de ces dossiers, sans toutefois fournir des pièces justificatives à l'appui ;

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

#### **D. Sur le manquement à l'obligation d'informer régulièrement le personnel**

Considérant que selon le **quatrième 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<sup>er</sup> du COMOFI « *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.* » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que « ni le gérant ni le reste du personnel de la société n'avait encore suivi de formation sur les obligations applicables au secteur...en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme » ;

Considérant qu'il ressort des observations de M. Y en date du JJ/MM/AAAA, que le personnel et Mme Z ont suivi une formation LCB-FT 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 ;

\*\*\*

### **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 et de la durée des manquements, du degré de responsabilité de l'auteur des manquements, de sa situation financière, de l'importance des gains qu'il a obtenus ou des pertes qu'il a évitées, de son degré de coopération lors du contrôle et de la procédure devant la commission ainsi que des manquements qu'il a précédemment commis ;

Considérant que M. X, en sa qualité d'ancien gérant, M. Y, en sa qualité de nouveau gérant et Mme Z, en sa qualité de co-gérante de la SOCIETE V (détentriche du capital de la SOCIETE W) étaient responsables 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 leur sont également imputables.

\*

\* \*

## **PAR CES MOTIFS**

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, présidente par intérim, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et M. Patrick IWEINS, 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 W ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros à l'encontre de la SOCIETE W ;
- 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. X ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de M. X ;
- Article 5 : 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 6 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 7 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de Mme Z ;

- Article 8 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de Mme Z ;
- Article 9 : ordonne la publication anonyme de la sanction aux frais de la SOCIETE W dans les journaux « Le journal de l'Agence » et « le Dauphiné libéré » dès leur première publication à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :
  - « Par décision du 29 septembre 2022, 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 et une sanction pécuniaire de 5 000 euros, à l'encontre d'une agence immobilière dans le département de Haute Savoie, ainsi qu'une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 2 000 euros à l'encontre de chacun des dirigeants 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 systèmes 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 bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5, R. 561-5 à R. 561-11 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 (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier) ;
  - l'obligation d'assurer une information régulière de son personnel et la mise en place de toute action de formation utile (article L.561-34 du code monétaire et financier).»

Fait à Paris, le 29 septembre 2022