



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 3 novembre 2021

A L'EGARD DE LA SOCIETE X
Dossier n° 2019-45
Audience du 13 octobre 2021
Décision rendue le 3 novembre 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/AAAA, 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 ;

Le président ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de M. Gilles DUTEIL ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 13 octobre 2021 :

- Mme Marie-Emma BOURSIER, rapporteur ;

- M. Y, assisté de Maître 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 »), Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, Mme Hélène MORELL, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, M. Xavier de la GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X exploite l'enseigne « W » (ci-après « la société »). C'est une SARL immatriculée le JJ/MM/AAAA au Registre du Commerce et des Sociétés de Blois comme exerçant les activités d'agence immobilière, transaction location et administration de biens. Son siège social se situe dans le département du Loir et Cher. M. Y en est le gérant.

L'enseigne « W » comprend deux agences, celle située au siège social de la société et une seconde agence située à V dans le département du Cher. L'agence à l'enseigne « W » du site de U est indépendante et adhérente de la FNAIM. Elle emploie deux salariés.

L'agence est spécialisée dans les « propriétés de chasse et d'agrément ». La clientèle est essentiellement parisienne et est composée de chefs d'entreprise, de professions libérales. Au jour du contrôle l'agence détenait un portefeuille de 76 biens à la vente pour des prix allant de 48 000 euros à 3 604 000 euros. Le prix moyen des biens en portefeuille est de 624 000 euros (62 600 euros pour les terrains, 227 000 euros pour les maisons et 912 000 euros pour les propriétés). La vente la plus élevée était de 2 000 000 euros. L'agence a vendu 20 biens en 2016, 17 biens en 2017 et 16 biens en 2018.

En 2015 le chiffre d'affaires était d'environ 514 000 euros, en 2016 il était d'environ 348 000 euros et en 2017 il représentait environ 371 500 euros. Selon les derniers documents transmis le chiffre d'affaires s'élève à environ 221 000 € au titre de l'exercice 2020.

L'agence promeut ses annonces sur les sites internet : se loger, belles demeures, logic immo, à vendre à louer, fnaim, le bon coin.

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 dans ses locaux un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SOCIETE 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.

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 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 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 courrier en date du JJ/MM/AAAA, 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 13 octobre 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 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^{er} 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 qu'aucun système formalisé d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme n'était mis en place au sein de l'agence ;

Considérant qu'il ressort des déclarations de M. Y relevées lors du contrôle d'une part qu'il est vigilant quant aux transactions effectuées et est amené à mettre fin à une relation d'affaires dès que certains éléments lui semblent suspects (concernant la provenance géographique des acheteurs, leur comportement...) et d'autre part qu'il a interrompu une relation commerciale en AAAA-AAAA avec de potentiels acheteurs de nationalité russe ;

Considérant qu'il ressort du procès-verbal de déclaration et de prise de document établi le JJ/MM/AAAA qu'il n'existe pas de document écrit récapitulant les procédures internes relatives à la mise en œuvre du dispositif ;

Considérant que dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA le conseil de M. Y objecte que depuis le contrôle un protocole interne et une cartographie des risques ont été déployés ;

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 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 six dossiers analysés lors du contrôle, que cinq d'entre eux ne contiennent ni les pièces d'identité des acheteurs, ni les pièces d'identité des vendeurs et seul l'un des six dossiers contenait la copie de la carte d'identité de l'acquéreur à l'exclusion de celles des sept vendeurs ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'un document intitulé « Dossier Acquisition » sur le modèle fourni par la FNAIM était présent dans les dossiers analysés mais il était partiellement renseigné ;

Considérant qu'il ressort des déclarations de M. Y d'une part que la connaissance étroite des vendeurs et d'autre part que la transmission systématique au notaire qui établit les compromis de vente rendaient effectif le respect de l'obligation d'identification et de vérification d'identité des clients ;

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

Considérant qu'il ressort des observations précitées qu'une procédure a été mise en place depuis le contrôle afin de consigner systématiquement les documents d'identité des clients ;

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 ;

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 des six dossiers examinés par l'inspecteur, que le document intitulé « Dossier Acquisition » est renseigné de façon partielle laissant apparaître qu'un certain nombre d'informations importantes quant à la connaissance de la nature de la relation d'affaires et de son objet ne sont pas consignées ;

Considérant qu'il ressort des déclarations de M. Y qu'il effectuait des diligences sur internet permettant d'appréhender le profil des clients sans que des copies d'écran des recherches ne soient réalisées ;

Considérant que dans ses observations précitées le conseil de M. Y objecte que son client « *depuis qu'il connaît cette obligation, il a organisé le recueil d'information sur l'objet et la nature de la relation d'affaire* » ;

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 **cinquième 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 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 d'une part qu'il n'existe pas au sein de l'agence de support écrit de formation à la lutte anti-blanchiment, à destination des deux salariés et d'autre part des déclarations de M. Y que seules des sensibilisations à propos des obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux ou le financement du terrorisme ont été réalisées sans mention sur un quelconque registre ;

Considérant qu'aucune attestation de formation des gérants ou du personnel de l'agence sur le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux ou le financement du terrorisme n'a été communiquée, M. Y précise lors du contrôle avoir suivi une formation dite TRACFIN au début de l'année AAAA par la FNAIM puis en MM/AAAA par l'organisme GALIAN et produit à l'appui de cette affirmation l'attestation de formation en date du JJ/MM/AAAA ;

Considérant que si l'obligation de formation est formellement remplie à l'égard de M. Y, il n'en va pas de même des deux salariés ayant uniquement été sensibilisés ;

Considérant qu'il ressort des déclarations de M. Y faites à l'inspecteur qu'il ne se sent pas en mesure de dispenser une formation dans ce domaine à ses salariés et a contacté à cet effet la FNAIM afin de se renseigner sur les formations sur ce sujet ;

Considérant que dans ses observations en date du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA le conseil de M. Y objecte que le mis en cause a financé une formation dédiée à la LCB-FT d'une durée de 4 heures dispensée le JJ/MM/AAAA à l'ensemble de l'équipe et anime tous les mois une réunion mensuelle « Tracfin » en vue de maintenir la sensibilisation et l'information de ses collaborateurs sur la LCB-FT ;

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 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 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 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. Y, en sa qualité de gérant 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 Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, Mme Hélène MORELL, M. Gilles DUTEIL, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, Xavier de la GORCE, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce un blâme à l'encontre de la SOCIETE X ;

- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 3 000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce un blâme à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 3 000 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* » et le journal « *La Dépêche du Lot* » 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 3 novembre 2021, la Commission nationale des sanctions a prononcé un blâme, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 3 000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Lot, un blâme ainsi qu'une sanction pécuniaire de 3 000 euros 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 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 et 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'informer régulièrement le personnel et de la mise en place de toute action de formation utile (article L.561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 3 novembre 2021.