

## **COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 30 décembre 2020**

A l'égard de la SOCIETE X  
Et de sa gérante Mme Y  
Dossier n° 2019-58  
Audience du 9 décembre 2020  
Décision rendue le 30 décembre 2020

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

Vu les notifications de griefs adressées les JJ/MM/AAAA, JJ/MM/AAAA et JJ/MM/AAAA à la SOCIETE X et à sa gérante Mme Y ;

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

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de M. Jean-Philippe FRUCHON, 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 que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 9 décembre 2020 :

- Mme Marie-Emma BOURSIER, assurant la lecture du rapport de M. Jean-Philippe FRUCHON, rapporteur (non présent excusé) ;

- 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. Michel ARNOULD en sa qualité de président par intérim de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), M. Jean-Christophe CHOUVET, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et M. Patrick IWEINS ;

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

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

La société X (ci-après « la société ») a été créée en AAAA dans le département du Vaucluse ; cette agence a été fermée au début de l'année AAAA. La société s'est ensuite installée en Savoie en janvier AAAA.

Une seconde agence immobilière a été enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy le JJ/MM/AAAA comme exerçant les activités de transactions

immobilières et commerciales, marchand de biens et lotisseur. Cette agence est devenue le nouveau siège social de la société et se trouve dans le département de la Haute-Savoie. Mme Y en est la gérante.

Mme Y ne détient pas d'autres agences immobilières et est affiliée au Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier (SNPI).

La société détient une carte professionnelle pour transactions sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la préfecture de la Savoie le JJ/MM/AAAA et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA. A la suite du transfert du siège social de la SOCIETE X en Haute-Savoie, la carte professionnelle est en cours de renouvellement auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de ce département.

La société n'emploie aucun salarié et travaille avec un agent commercial indépendant. Celui-ci perçoit 20 % du montant de la commission lors de réalisation d'une transaction s'il a apporté l'affaire. Lorsque Mme Y vend un bien immobilier appartenant à un client de l'agent commercial, elle est rétribuée à hauteur de 20 % du montant de la commission. La signature d'un mandat ne donne lieu à aucune rémunération.

La zone de chalandise de l'agence s'étend de Chamonix au Val d'Arly, sur les secteurs suivants :

- secteur des Trois Vallées : Courchevel, Méribel, Les Ménuires, Val Thorens ;
- secteur des Aravis : La Giettaz, La Clusaz, Le Grand-Bornand, Manigod, Saint-Jean-de-Sixt ;
- secteur de Chamonix : Chamonix-Mont-Blanc, Les Houches, Servoz, Vallorcine et Argentière ;
- secteur de l'Espace Diamant : Crest-Voland, Flumet, Hauteluce, Notre-Dame-de-Bellecombe, Saint-Nicolas-La-Chapelle et Praz-sur-Arly ;
- secteur du Pays du Mont-Blanc : Combloux, Les Contamines-Montjoie, Cordon, Domancy, Megève et Saint-Gervais-Les-Bains ;
- secteur des Portes du Soleil : Les Gets, Morzine et Avoriaz.

La clientèle est composée majoritairement de personnes recherchant des résidences secondaires : 60 % de Français et 40 % d'étrangers (Belges, Britanniques, Hollandais, Suisses, Italiens). Le budget des clients de la société se situe entre 500 000 euros et 800 000 euros.

Le jour du contrôle la société détenait en portefeuille sur ses deux agences, soixante-deux chalets et maisons ainsi que quatre-vingt-quinze appartements.

Fourchettes de prix par types de biens :

Chalets	Appartements
9 chalets entre environ 2 500 000 € et 1 500 000 €	24 entre environ 1 400 000 € et 420 000 €
28 chalets entre environ 990 000 € et 630 000 €	30 entre environ 410 000 € et 270 000 €
14 chalets entre environ 590 000 € et 435 000 €	41 entre environ 240 000 € et 50 000 €
11 chalets, fermes et maisons entre environ 420 000 € et 170 000 €	
Prix moyen d'environ 800 000 €	Prix moyen d'environ 370 000 €

Les compromis de vente ne sont jamais rédigés au sein de l'agence mais toujours chez un notaire. Mme Y ne dispose pas de compte séquestre.

En 2015 le chiffre d'affaires de la société était d'environ 207 000 € pour un bénéfice d'environ 12 000 €, il était d'environ 221 000 € en 2016 pour un bénéfice d'environ 1 200 €.

€ et était d'environ 159 000 € en 2017 pour un bénéfice d'environ 400 €.

La société promeut ses annonces de vente de biens immobiliers (chalets, appartements) sur son site internet mais également sur trente-six autres sites comme par exemple seloger.com, gree-acres.com, alafu.fr, biens.com, etreproprio.com, logic-immo.com, monbien.fr... Des insertions publicitaires sont effectuées pour le compte des deux agences dans les magazines M et N mais sans présentation des annonces de vente de biens immobiliers.

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, Mme Fayrouze DAHOU, secrétaire générale de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la SOCIETE X et à sa gérante 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 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 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 lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné M. Jean-Philippe FRUCHON, 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. Jean-Philippe FRUCHON avait été désigné en qualité de rapporteur de la CNS.

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 9 décembre 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 **deuxième grief**, il aurait été procédé « *de façon partielle et insuffisante à l'identification et à la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-5, alinéa 1<sup>er</sup> du COMOFI, « *avant d'entrer en relation d'affaires avec leur client ou de l'assister dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient leur client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés et vérifient ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-5 du COMOFI, « *pour l'application des I et II de les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité du client et, le cas échéant, l'identité et les pouvoirs des personnes agissant pour le compte de celui-ci, dans les conditions suivantes* :

1° *Lorsque le client est une personne physique, par la présentation d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie. Les mentions à relever et conserver sont les nom, prénoms, date et lieu de naissance de la personne, ainsi que la nature, les date et lieu de délivrance du document et les nom et qualité de l'autorité ou de la personne qui a délivré le document et, le cas échéant, l'a authentifié ;*

2° *Lorsque le client est une personne morale, par la communication de l'original ou de la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés et dirigeants sociaux mentionnés aux 1° et 2° de l'article R. 123-54 du code de commerce ou de leurs équivalents en droit étranger ;*

3° *Lorsque la vérification de l'identité ne peut avoir lieu en présence de la personne physique ou du représentant de la personne morale, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre, en application des dispositions du 1° de l'article L. 561-10, des mesures de vigilance complémentaires, parmi celles prévues à l'article R. 561-20 » ;*

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-11 du COMOFI, « *Lorsque les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 ont de bonnes raisons de penser que l'identité de leur client et les éléments d'identification précédemment obtenus ne sont plus exacts ou pertinents, elles procèdent à nouveau à l'identification du client* » ;

Considérant qu'il ressort des propos de Mme Y relevés lors du contrôle que « *quand cette offre (d'achat) est signée par les deux parties, je récupère toutes les pièces du dossier auprès des deux parties. J'envoie les documents aux notaires* » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'il y a absence d'identification à l'entrée en relation d'affaires ;

Considérant qu'il ressort des propos de Mme Y relevés dans le procès-verbal de contrôle que « *Je vérifie en amont en navigant sur le net pour savoir qui sont mes clients potentiels, non dans une optique intrusive mais plutôt pour ne pas perdre mon temps.* » ;

Considérant qu'il ressort des dossiers analysés lors du contrôle que seuls des éléments d'identification des personnes physiques y figuraient et aucun élément pour les personnes morales n'ont pu être présentés aux inspecteurs ;

Considérant qu'il ressort des observations en date du JJ/MM/AAAA du conseil de Mme Y qu'il appartient au notaire rédacteur de l'acte de s'interroger sur l'identité des bénéficiaires effectifs dans la mesure où la mise en œuvre de la clause de substitution entraîne une modification de la comparution figurant dans son acte ;

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 ;

**B. Sur le manquement à l'obligation de recueillir des informations sur le client et 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. 561-6 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 Mme Y relevés dans le procès-verbal que « *je ne fais pas de vérification de l'origine des fonds car je sais que les notaires procèdent eux même à celle-ci.* » ;

Considérant qu'il ressort de l'un des dossiers analysés lors du contrôle qu'une vente a été effectuée au paiement comptant pour une valeur de 1 300 000 euros sans que Mme Y n'ait vérifié que l'argent provenait bien d'une vente par une SCI ;

Considérant qu'il ressort des observations précitées que Mme Y était une professionnelle de l'immobilier et non pas une professionnelle du droit et à ce titre n'avait pas pour rôle de s'interroger sur la structure juridique projetée par le client quant aux modalités de réalisation de son investissement immobilier ;

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 renforcer l'intensité des mesures ou de procéder à un examen renforcé à l'égard des clients**

Considérant que selon le **sixième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-10-2 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-10-2 du COMOFI, « *I. - Lorsque le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par un client, un produit ou une transaction leur paraît élevé, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 renforcent l'intensité des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-6.*

*II.- Les personnes mentionnées à l'article L.561-2 effectuent un examen renforcé de toute opération particulièrement complexe ou d'un montant inhabituellement élevé ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite. Dans ce cas, ces personnes se renseignent auprès du client sur l'origine des fonds et la destination de ces sommes ainsi que sur l'objet de l'opération et l'identité de la personne qui en bénéficie. »*

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'un important paiement comptant dont Mme Y savait que les fonds venaient non directement du vendeur, mais d'une SCI dont elle ne savait pas comment elle était liée avec son client ;

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

### **D. Sur le manquement à l'obligation de former et informer régulièrement le personnel**

Considérant que selon le **septième 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 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 Mme Y n'était pas sensibilisée à ses obligations de lutte anti-blanchiment et n'avait suivi aucune formation sur ce sujet ;

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

\*\*\*

Considérant que la CNS estime d'une part que le premier grief sur le non-respect de l'obligation de mise en place des dispositifs d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (article L. 561-32 du code monétaire et financier) n'est pas établi dans la mesure où le dispositif n'était applicable qu'à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018 ; et d'autre part que le quatrième grief sur le non-respect de l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires (article L 561-8 du code monétaire et financier) et le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation de conserver pendant cinq ans les documents relatifs à l'identité (article L. 561-12 du code monétaire et financier) ne sont pas établis.

## **III. SUR LES SANCTIONS ET LA PUBLICATION**

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « *la Commission nationale des sanctions peut prononcer l'une des sanctions administratives suivantes* :

- 1° *L'avertissement ;*
- 2° *Le blâme ;*
- 3° *L'interdiction temporaire d'exercice de l'activité 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 Mme Y, en sa qualité de gérante 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. Michel ARNOULD, en sa qualité de président par intérim, M. Jean-Christophe CHOUVET, Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, 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 X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 8000 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 Mme Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2000 euros à l'encontre de Mme Y ;
- Article 5 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la SOCIETE X dans « *Le Journal de l'Agence* » dès la première publication à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :  
« Par décision du 30 décembre 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 8000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département de la Haute-Savoie, une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2000 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 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 renforcer l'intensité des mesures ou de procéder à un examen renforcé à l'égard des clients (article L. 561-10-2 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de former et informer régulièrement le personnel (article L. 561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 30 décembre 2020.