



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DECISION du 31 juillet 2023**

A L'EGARD DE LA SOCIETE X

Dossier n° 2022-11
Audience du 12 juillet 2023
Décision rendue le 31 juillet 2023

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 de M. Y, complétées par la transmission électronique du JJ/MM/AAAA ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteur ;

Vu le code monétaire et financier, notamment ses articles L.561-37 à L.561-42, R.561-43 à R.561-45 et R.561-47 à R.561-50 ;

Les personnes mises en cause ayant indiqué demander que la séance soit privée ;

Le président ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de Mme Pascale PARQUET ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 12 juillet 2023 :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteur ;

- M. Y, représentant légal et gérant de la société X;

M. Y ayant eu la parole en dernier ;

Après que le président a déclaré les débats clos et après avoir régulièrement délibéré en la présence de M. Francis LAMY, en sa qualité de président de la Commission nationale des sanctions, de Mme Hélène MORELL, Mme Pascale PARQUET, M. Gilles DUTEIL et M. Xavier de LA GORCE ;

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société X (ci-après « la société ») est une société à responsabilité limitée immatriculée le JJ/MM/AAAA au registre du commerce et des sociétés de Montpellier comme exerçant les activités de gestion et d'exploitation d'agence immobilière, d'expert immobilier et la réalisation de toutes transactions immobilières.

Son siège social se situe dans le département de l'Hérault. M. Y en est le gérant et associé unique.

Elle détient deux établissements secondaires ;

Au jour du contrôle, la société n'appartenait pas à un réseau, n'était pas franchisée et n'adhérait pas à un syndicat professionnel.

M. Y était titulaire d'une carte professionnelle lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault, valable du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA.

La société avait souscrit au titre de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce une garantie financière auprès de GALIAN à compter du JJ/MM/AAAA avec mention « *non détention de fonds* » et une assurance de responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE.

La société disposait d'un compte séquestre auprès du Crédit Agricole, qui n'était pas utilisé.

La société employait, au jour du contrôle, n salariés (plus m en alternance) et l agents commerciaux.

La société n'est pas spécialisée dans l'immobilier de luxe ou d'entreprise. Sa clientèle est composée de cadres supérieurs et les biens vendus sont destinés à 90 % à la résidence principale des acquéreurs.

Au jour du contrôle, la société avait en portefeuille z villas et appartements dans l'ancien et z appartements dans le neuf. En AAAA, la société avait vendu z biens, en AAAA et z en AAAA. Le prix moyen de vente est d'environ 400 000 € pour les maisons et environ 180 000 € pour les appartements. Les compromis ou promesse de vente sont établis par les notaires.

La société promeut ses annonces sur son propre site internet ainsi que sur de nombreux autres sites.

La direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après « la DGCCRF ») a réalisé le JJ/MM/AAA dans les locaux de l'établissement secondaire de la société, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect, par la société et son gérant, M. Y, 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'économie 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 société et à son gérant, M. Y, en application des articles L. 561-41 et R.561-47 du code monétaire et financier.

Ces lettres les ont informés à cette occasion, en application de l'article R. 561-47 du code monétaire et financier, 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-Hélène KRAFT-FAUGERE 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-Hélène KRAFT-FAUGERE avait été désignée en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par courriel du JJ/MM/AAAA, confirmé par lettre recommandée avec avis de réception, M. Y a transmis à la CNS ses observations accompagnées de pièces.

Par courriel en date du JJ/MM/AAAA, M. Y a été destinataire du rapport de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et a été invité à émettre ses observations. Il a également reçu le rapport par courriers recommandés du JJ/MM/AAAA, reçus 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, en application de l'article R. 561-48 du code monétaire et financier, convoqué les personnes mises en cause à l'audience du JJ/MM/AAAA. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, réceptionnées le JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a informé les personnes mises en cause de la composition de la CNS.

Par courriel du JJ/MM/AAAA, M. Y a complété ses observations en produisant un courrier non signé daté du 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 définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ainsi qu'une politique adaptée à ces risques

Considérant que, selon le **premier grief**, la société et son gérant, M. Y, n'auraient pas respecté l'obligation de définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ainsi qu'une politique adaptée à ces risques, conformément aux articles L. 561-4-1 et L.561-32 du code monétaire et financier ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-4-1 du code monétaire et financier : « *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 transaction 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 du premier alinéa de l'article L. 561-32 du même code : « *I. – 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 prévue 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 même code : « *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. 561-32 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 que les dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus imposent à la société de définir une cartographie des risques assortie de procédures internes formalisées qui soient adaptées aux risques encourus par ses activités ;

Considérant qu'il ressort du procès-verbal du JJ/MM/AAAA et du rapport d'intervention du JJ/MM/AAAA de la DGCCRF qu'au moment du contrôle aucun dispositif d'évaluation et d'identification des risques n'était mis en place au sein de la société et que la fiche « *Profil client* » et la liste des pays à risque mise à disposition des collaborateurs présentés à l'inspection ne constituaient pas le dispositif spécifique requis par les textes ;

Considérant que, tout en reconnaissant la carence de la société, M. Y a fait valoir la participation des notaires dans les transactions immobilières ; que cependant cette circonstance n'est pas de nature à justifier un manquement à ses obligations découlant des articles L. 561-4-1 et L. 561-32 du code monétaire et financier ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, 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**, la société et son gérant, M. Y, auraient procédé de façon partielle et insuffisante à l'identification et à la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs, ce qui serait de nature à constituer une négligence dans le respect de l'obligation prévue aux articles L. 561-5 et R. 561-5 à R. 561-11-1 du code monétaire et financier ;

Considérant qu'aux termes du I de l'article L. 561-5 du code monétaire et financier : « *I. – 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 :*

1° Identifient leur client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif au sens de l'article L. 561-2-2 ;

2° Vérifient ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit à caractère probant.» ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-5 du même code : « Pour l'application du 1° du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient leur client 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 ; [...] » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-11 du même code : « 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 de nouveau à l'identification du client et à la vérification de son identité conformément aux articles R. 561-5 et R. 561-5-1 et, le cas échéant, à l'identification et à la vérification de l'identité de son bénéficiaire effectif conformément à l'article R. 561-7.» ;

Considérant que le contrôle conduit par la DGCCRF a révélé des manquements à la vérification de l'identité des clients dès l'entrée en relation d'affaires, en méconnaissance des dispositions rappelées ci-dessus ; que la pièce d'identité des acquéreurs manquait par exemple dans la moitié des dossiers contrôlés, soit trois dossiers, et dans cinq dossiers sur six s'agissant des vendeurs ; qu'au surplus elle n'était exigée qu'au moment de la signature du compromis de vente, soit tardivement dans la relation d'affaires ;

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 l'objet et à la nature de la relation d'affaires et d'actualiser ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires

Considérant que, selon le **troisième grief**, la société et son gérant, M. Y, n'auraient pas respecté l'obligation de recueillir des informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires et d'actualiser ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires, conformément aux articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-5-1 du code monétaire et financier : « 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. [...] » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-6 du même code : « 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 même code : « 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 résulte de ces dispositions que les personnes assujetties mentionnées à l'article L. 561-2 du code monétaire et financier doivent détenir des informations pertinentes sur l'objet et la nature de la relation d'affaires et les mettre à jour, selon une périodicité qui dépend du niveau de risque présenté par chaque client, pendant toute la durée de la relation d'affaires ; que la législation impose aux personnes assujetties une obligation de moyens et qu'il leur appartient seulement de conserver les justificatifs de l'examen auquel elles ont procédé ;

Considérant que le contrôle de la DGCCRF a révélé de nombreuses lacunes dans le recueil et l'actualisation de ces informations par la société, que ces manquements ont pu porter sur l'absence d'information relative aux modalités de financement de l'acquisition des biens ou à l'origine des fonds, qu'il n'existait pas, au jour du contrôle, de fiche récapitulative des renseignements relatifs aux clients dans les dossiers, la fiche « *Profil client* » n'étant remplie qu'en cas de compromis de vente, soit tardivement dans la relation d'affaires ;

Considérant que les justifications apportées par M. Y au cours du contrôle fondées sur la prétendue connaissance qu'il pouvait avoir des personnes physiques ne peuvent exempter totalement ou partiellement la société et son gérant des obligations auxquelles elles sont tenues par les textes susmentionnés ;

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

D. Sur le manquement à l'obligation d'information régulière du personnel et de mise en place de toute action de formation utile sur les obligations applicables en vue du respect des obligations découlant du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Considérant que, selon le **quatrième grief**, il est reproché à la société et son gérant l'absence d'information régulière du personnel et de mise en place de toute action de formation utile sur les obligations applicables en vue du respect des obligations découlant du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, conformément à l'article L. 561-34 du code monétaire et financier ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-34 du code monétaire et financier : « *En vue d'assurer le respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du présent titre, 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'au moment du contrôle aucune formation spécifique du personnel n'avait été prodiguée aux fins de contribuer au respect des obligations prévues par le code monétaire et financier en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant que si M. Y a produit des attestations portant sur une formation dispensée par la société elle-même en AAAA, ce n'est que postérieurement au contrôle, soit le JJ/MM/AAAA, qu'il a justifié pour lui-même d'une formation à distance intitulée « *Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme* » d'une durée de sept heures, sans apporter la preuve de la formation de ses collaborateurs ;

Considérant que la Commission apprécie la situation de la personne mise en cause au jour du contrôle de la DGCCRF pour établir si le grief est fondé ou non ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé.

III. SUR LES SANCTIONS ET LA PUBLICATION

Considérant que selon l'article L. 561-40 du code monétaire et financier, « *I. – 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.

En cas de manquement par une personne mentionnée à l'article L. 561-37 à tout ou partie des obligations lui incombant en vertu du présent titre, la Commission nationale des sanctions peut également sanctionner les dirigeants de cette personne ainsi que les autres personnes physiques salariées, préposées, ou agissant pour le compte de cette personne, du fait de leur implication personnelle dans ces manquements.[...] » ;

Considérant qu'aux termes du dernier alinéa de l'article L. 561-40 du code monétaire et financier, « la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par les mesures de contrôle ayant permis la constatation des faits sanctionnés » ;

Considérant que selon le même article : « 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 de la société X 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 ;

Considérant que M. Y n'avait qu'une connaissance très imparfaite de ses obligations de vigilance en la matière et qu'il ne respectait pas les obligations légales du code monétaire et financier ;

Considérant toutefois qu'il convient de tenir compte de ce que M. Y qui ne conteste pas les faits relevés par les notifications de griefs, a justifié de sa volonté de se mettre en conformité avec les dispositions du code monétaire et financier et a engagé des actions à cette fin, qu'il lui appartient cependant encore de parfaire.

*

* *

PAR CES MOTIFS

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de quatre mois avec sursis à l'encontre de la société X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de la société X ;
- Article 3 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de quatre mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 1 000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la société X dans le journal « *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 31 juillet 2023, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de quatre mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 2 000 euros, à l'encontre d'une agence immobilière située dans le département de l'Hérault, ainsi qu'une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de quatre mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 1 000 euros à l'encontre de son gérant et décidé la publication de ces sanctions aux frais de la société, pour n'avoir pas 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 31 juillet 2023.