



**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° 2022-12*  
**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 le rapport en date du JJ/MM/AAAA de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteur ;

Vu les observations écrites et pièces communiquées par les personnes mises en cause le JJ/MM/AAA ;

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 publique ;

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 ;

- Mme Y, représentante légale et co-gérante de la société X ;

Mme X 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 Perpignan comme exerçant les activités de transactions immobilières et fonds de commerce, recherches de locataires de biens immobiliers.

Son siège social se situe à Perpignan (Pyrénées-Orientales).

M. Z et Mme Y (père et fille) en sont les co-gérants.

L'associé unique de la société X est la société A, dont le siège est situé à Perpignan et ayant pour associées, chacune à hauteur de 50 %, Mme B et Mme Y.

La société est indépendante et se consacre uniquement à la transaction immobilière et la vente de fonds de commerce.

Elle détient un établissement secondaire, situé dans les locaux de la société X à Perpignan. Cependant l'extrait Kbis de la société à la date de l'audience ne fait pas mention de cet établissement secondaire.

La société est adhérente à la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) et à l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS). Elle ne détient pas de compte séquestre.

La société employait au moment du contrôle une salariée et travaillait avec une agente commerciale.

Elle était titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Perpignan et des Pyrénées-Orientales lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce. Elle avait souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle.

La société est spécialisée dans l'immobilier classique et elle promeut ses annonces sur son propre site Internet, sur les sites [www.paruvendu.fr](http://www.paruvendu.fr), [www.logic-immo.com](http://www.logic-immo.com), dans sa vitrine et dans le magazine logic-immo.

Au jour du contrôle, elle avait vendu 8 biens en 2018-2019 et 18 biens en 2020. Les biens en portefeuille sont des habitations principales en ville. La fourchette de prix de vente est comprise entre 50 000 € et 300 000 € avec un prix moyen de 120 000 €. Sa clientèle est uniquement française.

La société a réalisé un chiffre d'affaires d'environ 160 000 € en 2021 et un bénéfice d'exploitation d'environ 3 300 €. Les chiffres d'affaires pour 2022 et 2023 sont en repli par rapport à 2021, dans un contexte de ralentissement de l'activité dans le secteur de l'immobilier.

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 les locaux de l'établissement secondaire à Perpignan, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect, par la société et ses co-gérants, 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, ses co-gérants, M. Z et Mme Y, et à son bénéficiaire effectif, Mme B, 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. Z et Mmes Y et B, le montant des rémunérations qu'ils ont 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 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 courriels du JJ/MM/AAAA, la société a transmis ses observations accompagnées de pièces.

Par courriel en date du JJ/MM/AAAA, M. Z et Mme Y ont été destinataires du rapport de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et ont été invités à émettre leurs observations. Les personnes mises en cause ont également reçu le rapport par courriers recommandés avec avis de réception en date du JJ/MM/AAAA. Les courriers n'ayant pas été réclamés par les personnes mises en cause, ils ont été retournés les JJ et JJ/MM/AAAA à la CNS qui a procédé à un nouvel envoi le 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 12 juillet 2023. Les lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA ont été réceptionnées le JJ/MM/AAAA.

Le président de la CNS a informé les personnes mises en cause de la composition de la CNS par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, réceptionnées les JJ et 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 ses co-gérants, M. Z et Mme 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 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 ses co-gérants, M. Z et Mme Y, n'ont pas été en mesure de présenter à l'inspection de document formalisant un dispositif de contrôle interne personnalisé et diffusé à l'ensemble des collaborateurs ;

Considérant que les co-gérants ont fait valoir, d'une part, la mise en place de règles internes aux fins d'identification du client, de l'objet et la nature de la relation d'affaires et, d'autre part, le faible niveau de risque représenté par la clientèle familiale, l'absence de vente à distance, d'intervention de banques situées à l'étranger ou de montage complexe, ce qui justifiait la mise

en place de mesures de vigilance simplifiées ; que cependant ces circonstances ne sont pas de nature à exonérer la société et ses co-gérants des 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'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 **troisième grief**, il est reproché à la société et ses co-gérants 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 du premier alinéa 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'il n'est pas contesté 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 ; que cette lacune a concerné autant les co-gérants que le personnel de la société ;

Considérant qu'il ressort du rapport d'intervention de la DGCCRF que les collaborateurs étaient seulement informés oralement des mesures mises en place par la cogérante concernant leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux, sans que cette information soit satisfaisante, comme en atteste l'ignorance de Mme Y en matière de gel des avoirs ou sa méconnaissance du formalisme requis pour l'établissement d'une cartographie des risques et des procédures adaptées à l'activité de la société ;

Considérant que ce n'est que postérieurement au contrôle que Mme Y a justifié d'une formation de deux heures consacrée à « Tracfin en immobilier » suivie le JJ/MM/AAAA, sans que l'ensemble du personnel bénéficie d'une telle formation ;

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 ;

Considérant que la Commission nationale des sanctions estime que le deuxième grief tenant au 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 n'est pas 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. Z et Mme Y, en leur qualité de co-gérant de la société X 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 ;*

*Considérant toutefois qu'il convient de tenir compte de ce que Mme Y, qui ne conteste pas les faits retenus à son encontre, 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 ;*

*Considérant que Mme B, qui n'exerce pas de fonctions opérationnelles au sein de la société, est déchargée de toute responsabilité ;*

\*

\* \*

## **PAR CES MOTIFS**

### **DECIDE :**

- Article 1<sup>er</sup> : Il est prononcé à l'encontre de la société X une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de deux mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 1 000 euros ;
- Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de M. Z un avertissement ;
- Article 4 : Il est prononcé à l'encontre de Mme Y un avertissement ;
- Article 5 : Il est ordonné la publication anonyme de la sanction sur le site internet de la Commission nationale des sanctions.

Fait à Paris, le 31 juillet 2023.