

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS  
DECISION du 6 octobre 2020**

A L'EGARD DE LA SOCIETE X  
Dossier n° 2019-48  
Audience du 23 septembre 2020  
Décision rendue le 6 octobre 2020

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 et à sa gérante Mme Y ;

Vu les observations écrites en date du JJ/MM/AAAA, en réponse aux notifications de griefs et du JJ/MM/AAAA remises lors de l'audience ;

Vu le rapport en date du JJ/MM/AAAA de M. Patrick IWEINS, 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 ne pas demander que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 23 septembre 2020 :

- M. Patrick IWEINS, rapporteur ;

- Mme Y ;

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

Après que le président par intérim a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de M. Michel ARNOULD, président par intérim de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), Mmes Hélène MORELL et Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, MM. Gilles DUTEIL et Xavier de LA GORCE ;

## **I. FAITS ET PROCEDURE**

### **A. Les faits**

La société X (ci-après « la société ») a été enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise le JJ/MM/AAAA. Le siège social se trouve dans le département du Val d'Oise (95). Mme Y en est la gérante. Elle détient une carte professionnelle lui permettant d'exercer l'activité d'agent immobilier, délivrée le JJ/MM/AAAA par la CCI de Paris-Ile-de-France et valable jusqu'au JJ/MM/AAAA.

La société ne dispose pas d'autre établissement secondaire et n'est pas affiliée auprès d'un syndicat professionnel. En revanche, elle est intégrée depuis MM/AAAA, au réseau immobilier enseigne N en qualité de franchisé.

La clientèle est composée de primo-accédant, de personnes vendant et rachetant immédiatement un bien, de « connaissances ». La valeur des biens en portefeuille détenus par l'agence se situe entre environ 70 000 euros pour un studio et environ 460 000 euros pour une maison.

En 2015, le chiffre d'affaires était d'environ 306 000 euros pour un bénéfice d'environ 28 000 euros, en 2016, il s'élevait à environ 624 000 euros pour un bénéfice d'environ 27 500 euros et en 2017, il représentait environ 895 000 euros pour un bénéfice d'environ 24 000 euros.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a réalisé le JJ/MM/AAAA un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société X et Mme Y des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, un procès-verbal n° CX 21 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, M. Emmanuel SUSSET, secrétaire général de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la société X et à 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 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 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. Patrick IWEINS 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. Patrick IWEINS avait été désigné 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 les personnes mise en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs. Le JJ/MM/AAAA, des observations complémentaires ont été remises lors de l'audience.

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 23 septembre 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 de mise en place des dispositifs 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 dispositifs d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-32, alinéa 1<sup>er</sup> du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en place des systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-38, III du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 autres que celles mentionnées au I et au II du présent article mettent en œuvre les procédures et les mesures de contrôle interne en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme définies par leurs autorités de contrôle* » ;

Considérant qu'il ressort des propos de Mme Y lors du contrôle que « l'agence n'a pas pu présenter le guide méthodologique interne à la profession mais nous avons un document sur TRACFIN au sein de l'agence, je ne le retrouve pas » ;

Considérant que le lendemain du contrôle, soit le JJ/MM/AAAA, que Mme Y a transmis, par mail aux inspectrices, un document de 3 pages intitulé « Note de procédure », établie par le réseau, visant à sensibiliser ses professionnels affiliés au dispositif TRACFIN et validé individuellement par chaque conseiller immobilier de l'Agence en date respectivement des JJ/MM/AAA (4 conseillers et la gérante), JJ/MM/AAAA (1 conseiller) et JJ/MM/AAAA (3 conseillers) ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que Mme Y remplit également pour chaque dossier de transaction une fiche intitulée « évaluation des risques Test TRACFIN » recueillant des informations et ressentis du conseiller immobilier à partir de quinze questions fermées (réponse par oui ou par non) ;

Considérant que la note précitée et ladite fiche ne peuvent constituer un dispositif individualisé et adapté à la situation particulière de la société X dans la mesure où elles ne décrivent pas les procédures à mettre en œuvre par cette dernière en réponse aux risques identifiés ;

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

### **B. Sur le manquement à l'obligation d'identification et de vérification de l'identité des clients et 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 du contrôle qu'avant la relation d'affaires, la prise de copie d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour avec une photo n'est pas demandée dans chacun des dossiers analysés par les inspecteurs ;

Considérant qu'il ressort des trois dossiers analysés par les inspecteurs qu'un dossier ne comportait pas la pièce d'identité de l'acheteur ;

Considérant qu'il ressort des propos de Mme Y que l'absence de la pièce d'identité s'expliquait par le fait qu'il s'agissait d'une connaissance de l'un des associés ;

Considérant que ce lien n'exonérait en rien la société X et Mme Y du respect de leurs obligations quant au recueil ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que Mme Y n'était pas en mesure d'identifier le bénéficiaire effectif d'une SCI, cliente de l'agence, en l'absence des statuts et de la pièce d'identité ;

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. 561-6 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 trois dossiers analysés que seul un dossier présentait les éléments justificatifs de l'origine des fonds ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que les informations afférentes aux origines des fonds étaient insuffisantes ;

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

#### **D. Sur le manquement à l'obligation de formation et d'information régulières du personnel**

Considérant que selon le **sixième 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 si l'ensemble des conseillers de la société X ont paraphé et signé la « note de procédure » précitée, cette action de sensibilisation ne pouvait s'assimiler à une formation telle que prévue par les dispositions de l'article L. 561-34 du code monétaire et financier ;

Considérant qu'aucune attestation de formation sur les obligations afférentes au dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, n'a par ailleurs été produite par Mme Y concernant les 4 autres conseillers immobiliers salariés ;

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 s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires (article L. 561-8 du COMOFI) et le cinquième grief sur le non-respect de l'obligation de conserver pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes les documents relatifs à

l'identité des clients et aux opérations effectuées (article L. 561-12 du COMOFI) 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 sa gérante 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 , président par intérim, par Mmes Hélène MORELL et Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, MM. Gilles DUTEIL et Xavier de LA GORCE, membres de la CNS ;

### **DECIDE :**

- Article 1<sup>er</sup> : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agence immobilière de six mois avec sursis à l'encontre de la société X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 3 000 euros à l'encontre de la société X ;
- Article 3 : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agent immobilier de six mois avec sursis à l'encontre de Mme Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de Mme Y ;
- Article 5 : ordonne la publication de la sanction aux frais de la société X dans « *Le Journal de l'Agence* » et « *Le Parisien édition Val d'Oise* » 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 6 octobre 2020, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction d'exercice de l'activité d'agence immobilière de six mois avec sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 3 000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière dans le département du Val d'Oise, une interdiction d'exercice de l'activité d'agent immobilier de six mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 2 000 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 dispositifs d'évaluation et de gestion des risques (article 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 et 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 (article L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-34 du code monétaire et financier). »

Fait à Paris, le 6 octobre 2020.