



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DÉCISION DU 26 AVRIL 2024**

**SOCIÉTÉ JM GESTIMO
M. AE
M. ZR**

Dossier n° 2022-30
Audience du 14 février 2024

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par le ministre de l'économie et des finances du 16 septembre 2022 ;

Vu le code monétaire et financier, en particulier ses articles L. 561-1 et suivants ;

Vu les notifications des griefs adressées le 12 septembre 2023 à la société JM GESTIMO, à son gérant M. AE et à M. ZR, en sa qualité de bénéficiaire effectif de la société, auxquelles était joint le rapport de contrôle de l'administration ;

Vu les observations accompagnées de pièces en réponse aux notifications des griefs parvenues à la Commission nationale des sanctions le 13 octobre 2023 ;

Vu le rapport en date du 4 janvier 2024 de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, rapporteure désignée par le président de la Commission nationale des sanctions ;

Vu les observations en réponse à la communication du rapport de la rapporteure parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriel du 20 janvier 2024 ;

Vu les courriers du 11 janvier 2024 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission nationale des sanctions ;

M. AE, assisté de son conseil, M^e BD, ayant indiqué demander que la séance soit publique et ayant été préalablement informé du droit de se taire ;

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

Après avoir entendu, lors de sa séance du 14 février 2024 :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, rapporteure ;
- M. AE et son conseil, M^e BD ;

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

I- FAITS

La société JM GESTIMO, exerçant sous l'enseigne CENTURY 21 CŒUR DE VILLE (ci-après « la société »), est une société à responsabilité limitée enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny le 16 mai 2012 comme exerçant les activités de transaction et location sur immeubles et fonds de commerce. Son siège social se situe au 30, rue Henri Barbusse à Montfermeil (Seine-Saint-Denis). M. AE en est le gérant. Elle ne détient pas d'établissement secondaire et ne dispose pas de compte séquestre.

M. ZR et la société LGPM, dont M. AE est l'associé unique et le gérant, sont les seuls associés de la société JM GESTIMO.

La société LGPM a son siège social à Livry-Gargan et exploite une agence immobilière. M. AE est en outre gérant de deux autres agences immobilières implantées l'une en Seine-Saint-Denis et l'autre en Seine-et-Marne, exploitées par deux sociétés indépendantes.

La société JM GESTIMO est franchisée CENTURY 21. Elle est titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Paris-Île-de-France le 1^{er} juillet 2021 et valable jusqu'au 30 juin 2024. Elle n'est adhérente à aucun syndicat professionnel. Au jour du contrôle, elle employait trois salariés et quatre agents commerciaux négociateurs.

La société travaille en intercabinet avec les autres agences franchisées CENTURY 21. Les mandats de vente sont établis par les négociateurs et sont signés à l'agence ou à distance de façon électronique. Les compromis de vente sont établis par la société ou par le notaire.

La clientèle locale s'est élargie aux Franciliens (est de l'Île-de-France) et aux Parisiens. Les biens proposés à la vente sont des pavillons situés à Montfermeil, destinés essentiellement à l'habitation principale (80 %) ou à l'investissement locatif. La société n'a pas de clientèle professionnelle.

La société ne propose pas de biens de prestige, d'immobilier d'entreprise ou de fonds de commerce. La fourchette des prix de vente varie de 100 000 € à 150 000 € pour les appartements et de 170 000 € à 670 000 € pour les maisons avec un prix moyen de vente de 130 000 € pour les appartements et de 250 000 € pour les maisons.

La société dispose d'une page dédiée sur le site internet CENTURY 21 et d'un site internet propre. Elle promeut également ses annonces sur le site internet bienici.com et sur le boncoin.fr.

Au jour du contrôle, la société disposait d'un portefeuille de 33 biens à la vente. En 2019, la société avait vendu 63 biens et 49 en 2020.

En 2022, le chiffre d'affaires de la société s'est établi à 700 603 euros pour un résultat de 78 660 euros.

En vertu du 8° de l'article L.561-2 du code monétaire et financier, « *les personnes exerçant les activités mentionnées au 1°, mais concernant leur activité de location uniquement en exécution d'un mandat de transaction de biens immeubles dont le loyer mensuel est supérieur ou égal à 10 000 euros, ainsi qu'aux 2°, 4°, 5° et 8° de l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce* » sont assujetties à la législation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

C'est dans ce cadre et sur le fondement des articles L. 561-36, L. 561-36-2 et R. 561-40 du code précité que la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après « DGCCRF ») a réalisé, les 26 et 28 janvier 2021, dans les locaux de la société, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société et son gérant des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Deux procès-verbaux ont été dressés les 26 et 28 janvier 2021 et un rapport d'intervention a été rédigé le 6 janvier 2022.

II- MOTIFS DE LA DÉCISION

A l'issue de l'instruction et après audition des personnes mises en cause, la CNS décide de retenir les griefs suivants.

Considérant ce qui suit :

Sur le premier grief relatif au 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 et des mesures de contrôle interne

1. 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. [...] ».

Aux termes 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. [...]*

Les personnes mentionnées ci-dessus mettent en place un dispositif de gestion des risques permettant de détecter les personnes mentionnées au 1° et les opérations mentionnées au 3° de l'article L. 561-10 ainsi que celles mentionnée aux articles L. 561-10-2 et L. 561-15. [...]

II. – Pour veiller au respect des obligations prévues au chapitre I du présent titre, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent également en place des mesures de contrôle interne. [...] ».

Par ailleurs, l'article R. 561-38 du même code dispose que : « *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.*

Cette organisation doit être dotée d'outils, de moyens matériels et humains permettant la mise en œuvre effective de l'ensemble des obligations de vigilance prévues au présent chapitre et en particulier la détection, le suivi et l'analyse des personnes et opérations mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 561-32 ».

2. Ces dispositions imposent aux personnes mentionnées au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier de formaliser un document retraçant l'approche par les risques en les évaluant et en les classifiant en fonction de la nature de l'opération, des conditions de la transaction, des caractéristiques des clients, selon les critères prescrits par les textes et ceux définis par le dirigeant lui-même. Un tel document doit être assorti de procédures internes formalisées permettant la mise en œuvre d'une vigilance adaptée au profil du client et à la relation d'affaires.

3. Il ressort du rapport d'intervention du 6 janvier 2022 et du procès-verbal de déclaration du 28 janvier 2021 que si un document intitulé « *Mise en œuvre de la procédure TRACFN* » avait bien été rédigé par la société en s'inspirant de la trame fournie par son franchiseur CENTURY 21, ce document ne répondait pas aux exigences légales et réglementaires mentionnées au point 1 ci-dessus. En effet, les risques n'étaient pas identifiés et classifiés de manière exhaustive avec en corollaire les mesures de vigilance appropriées pouvant conduire à une déclaration de soupçon de la part de la société au regard du profil de risque du client et de la relation d'affaires. En outre, le document présenté lors du contrôle était dépourvu de tout dispositif écrit de contrôle interne permettant d'assurer la mise en œuvre effective des procédures ainsi définies. La seule vérification par le gérant de la présence des copies des pièces d'identité dans les dossiers n'est en elle-même pas suffisante pour constituer un dispositif de contrôle interne au sens du code monétaire et financier.

4. Le 20 janvier 2024, la société a produit une cartographie de ses risques élaborée à partir d'octobre 2023 répondant aux exigences mentionnées aux points 1 et 2 ci-dessus et un document de synthèse résumant la méthodologie et les risques identifiés.

5. Toutefois, la Commission apprécie la situation des personnes mises en cause au jour du contrôle de l'administration pour établir si le grief est fondé ou non. En effet, ces documents produits postérieurement au contrôle sont sans influence sur le bien-fondé du grief notifié à la société. Ainsi, il résulte de ce qui précède qu'à la date du contrôle, le grief est fondé.

Sur le deuxième grief relatif au manquement à l'obligation d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs

6. Aux termes 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.

II. – Elles identifient et vérifient dans les mêmes conditions que celles prévues au I l'identité de leurs clients occasionnels et, le cas échéant, de leurs bénéficiaires effectifs, lorsqu'elles soupçonnent qu'une opération pourrait participer au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme ou lorsque les opérations sont d'une certaine nature ou dépassent un certain montant. [...] ».

Par ailleurs, l'article R. 561-5 du même code prévoit : « 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 ; [...] ».

L'article R. 561-5-1 du même code prévoit : « Pour l'application du 2° du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité du client selon l'une des modalités suivantes : [...]

3° Lorsque le client est une personne physique, physiquement présente aux fins de l'identification au moment de l'établissement de la relation d'affaires, 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 une personne morale, dont le représentant dûment habilité est physiquement présent aux fins de l'identification au moment de l'établissement de la relation d'affaires, par la communication de l'original ou de la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois ou extrait du Journal officiel, 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, des représentants légaux ou de leurs équivalents en droit étranger. La vérification de l'identité de la personne morale peut également être réalisée en obtenant une copie certifiée du document directement via les greffes des tribunaux de commerce ou un document équivalent en droit étranger ; [...] ».

Enfin, 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 ».

7. Ces dispositions imposent au professionnel assujetti d'être en mesure de présenter lors des contrôles de l'administration des dossiers complets comportant l'ensemble des éléments d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs des sociétés qu'il doit collecter dès l'entrée en relation d'affaires.

8. Il ressort des pièces du dossier que, s'agissant de l'identification et de la vérification de l'identité des clients personnes physiques, la société demandait au moment de la

signature du mandat de vente ou au moment du compromis de vente une pièce d'identité et, s'agissant des personnes morales, l'extrait Kbis et l'original de la pièce d'identité du gérant.

9. Cependant, le contrôle conduit par la DGCCRF a révélé des manquements à l'identification des clients et des bénéficiaires effectifs. Ainsi, si les dossiers comportaient les copies des pièces d'identité des personnes physiques, la société n'a pu établir le jour du contrôle qu'elle avait procédé à l'identification des bénéficiaires effectifs des personnes morales avec lesquelles elle était en relation d'affaires, puisqu'elle n'a pu produire aucun extrait du registre mentionné à l'article L. 561-46 du code monétaire et financier et n'était pas en possession des statuts des sociétés, qui lui auraient permis l'identification des bénéficiaires effectifs. Il en est ainsi des transactions impliquant la SCI X, la SCI Y et la SCI Z. En outre, l'identification des sociétés ne répondait pas aux exigences réglementaires prévues à l'article R. 561-11 du code monétaire et financier, mentionnées au point 6 ci-dessus. En effet, dans la transaction impliquant la Y figurait un extrait Kbis en date du 14 avril 2014, soit datant de plus de 6 ans avant la mise en vente du bien.

10. La société a transmis postérieurement au contrôle une copie des pièces d'identité des bénéficiaires effectifs des personnes morales concernées, et M. AE indique dans ses observations écrites en date du 12 octobre 2023 avoir, depuis le contrôle, déployé une procédure écrite de vérification des bénéficiaires effectifs, ce qu'il a confirmé au cours de son audition du 14 février 2024 par la commission.

11. Toutefois, la Commission apprécie la situation des personnes mises en cause au jour du contrôle de l'administration pour établir si le grief est fondé ou non. En effet, ces documents produits postérieurement au contrôle sont sans influence sur le bien-fondé du grief notifié à la société. Ainsi, il résulte de ce qui précède qu'à la date du contrôle, le grief est fondé.

Sur le troisième grief relatif au manquement à 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

12. 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. [...]* ».

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.* ». 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. [...] ».

13. Par ailleurs, l'arrêté du 2 septembre 2009 pris en application de l'article R. 561-12 du code monétaire et financier définit les éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires susceptibles d'être recueillis pendant toute la durée de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

14. Les dispositions légales et réglementaires susmentionnées imposent 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. La législation impose aux personnes assujetties une obligation de moyens et il leur appartient de conserver les justificatifs de l'examen auquel elles ont procédé.

15. Il résulte du contrôle diligenté par les inspectrices de la DGCCRF que certains éléments concernant le recueil d'informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires et à l'actualisation de ces informations faisaient défaut. Ainsi, s'agissant du financement des acquisitions, le dossier de transaction WW ne contenait aucun document relatif à un prêt bancaire, alors même que le compromis de vente indiquait un financement intégral par un prêt bancaire d'un montant de 781 200 euros. S'agissant des apports personnels, trois dossiers ne comportaient pas au moment du contrôle d'information sur la provenance des fonds. Il en est ainsi de l'apport personnel de 20 000 euros de Mme WX pour l'acquisition d'un bien d'un montant de 110 000 euros, de l'apport de 33 520 euros de la SCI WC prévu dans le compromis de vente puis porté à 43 734 euros dans l'offre de prêt, pour l'acquisition d'un bien d'un montant de 419 000 euros. En outre, le gérant de la société a indiqué aux inspectrices de la DGCCRF ne pas avoir eu ou conservé copie de l'acte de vente du bien ayant permis de justifier l'apport de 110 000 euros par M. et Mme WV dans l'acquisition d'une maison individuelle pour un montant de 440 000 euros. Dans le dossier SCI Y, l'acquéreur, M. WN, a été substitué par une personne morale, la SCI Z, en application de la clause de la substitution stipulée

dans le compromis de vente. Or, la société, qui n'ignorait vraisemblablement pas cette opération au moment de la signature du compromis de vente puisque la SCI Z a été créée seulement dix jours après la signature du compromis de vente en date du 14 octobre 2020, n'avait non seulement procédé à aucune diligence aux fins d'identifier la personne morale, ses dirigeants et ses bénéficiaires effectifs dans les conditions rappelées au point 6 ci-dessus (cf. grief n° 2 ci-dessus), mais a également omis ainsi d'actualiser les informations pendant toute la durée de la relation d'affaires. Dans ces conditions, l'information sur la nature de la relation d'affaires dont disposait au jour du contrôle était insuffisante s'agissant de cette transaction en particulier.

16. Par ailleurs, le contrôle diligenté par la DGCCRF a relevé l'absence d'actualisation des éléments d'information dans certaines transactions. Ainsi, dans le dossier de vente WQ, la copie de la pièce d'identité communiquée aux inspectrices était devenue obsolète en cours de relation d'affaires, entre la rédaction du compromis et la signature de l'acte authentique de vente.

17. Il résulte de ce qui précède que le grief est fondé.

Sur le quatrième grief relatif au manquement à l'obligation de procéder à un examen renforcé

18. Aux termes de l'article L. 561-10-1 du code monétaire et financier : « I. – Lorsque le risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme présenté par une relation d'affaires, un produit ou une opération leur paraît élevé, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre les dispositions des articles L. 561-5, L. 561-5-1 et L. 561-6 sous la forme de mesures de vigilance renforcées. [...] ».

19. Il résulte du contrôle diligenté par les inspectrices de la DGCCRF en janvier 2021 que la transaction Y aurait dû conduire la société à appliquer un examen renforcé en recherchant l'origine des fonds constitués par un apport personnel de 550.000 euros par M. WN, footballeur professionnel en Turquie dont les ressources n'étaient pas précisées au dossier. La simple transmission d'un relevé de compte bancaire portant un solde de 579 401 € d'une banque établie hors de l'Union européenne, ne constitue pas une diligence suffisante dès lors, notamment, qu'il est constant que la Turquie était identifiée, au moment de la transaction, comme l'un des pays présentant des risques plus élevés que les autres par le Groupe d'action financière (GAFI). Les recherches sur internet alléguées par la société sur les revenus de M. AKBABA par exemple – à les supposer suffisantes – n'ont pu être produites le jour du contrôle.

20. Par ailleurs, si la société invoque le profil de l'acquéreur, footballeur professionnel jouissant d'une certaine notoriété et natif de Montfermeil où sa famille est établie, cette circonstance ne saurait justifier un manquement aux obligations de vigilance renforcée résultant de l'article L. 561-10-1 du code monétaire et financier, qui impose aux personnes assujetties de procéder à un examen renforcé, justifié dans la transaction en cause.

21. Il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé.

Sur le cinquième grief relatif au manquement à l'obligation de conserver pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes ou de la cessation des relations les documents et informations relatifs à ses relations d'affaires ou clients occasionnels.

22. La CNS estime qu'il ne résulte pas du dossier que le cinquième grief soit établi.

Sur le sixième grief relatif au 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

23. 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. [...]* ».

24. Il résulte de ces dispositions que les personnes assujetties aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme en application de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier sont tenues de faire connaître à leurs personnels, par des actions de formation et d'information régulières et en tenant notamment compte du niveau hiérarchique et de la nature des fonctions de ces derniers, les obligations professionnelles auxquelles elles sont assujetties, en vue d'assurer le respect des obligations prévues par le code monétaire et financier en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et de gel des avoirs.

25. M. AE a indiqué lors du contrôle de la DGCCRF que le personnel était informé lors de son embauche du document intitulé « *Mise en œuvre de la procédure TRACFIN* » qu'il signe et que la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme était abordée durant la période d'initiation du personnel, sans fournir de justificatif.

26. La commission considère que ce document, incomplet comme mentionné au point 3 ci-dessus, ne permettait pas d'assurer une information complète du personnel en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

27. Il ressort également des pièces du dossier que M. AE a fourni par courriel du 6 avril 2021 une attestation de stage intitulé « *start GL. Prendre en mains les activités liées à la gestion locative* » justifiant qu'il avait suivi une formation de 49 heures du 4 au 8 juin 2018 délivrée par la société CENTURY 21 France, dont au moins 2 heures de déontologie comprenant les réglementations dites « Tracfin », « RGPD » et dans le domaine de la lutte contre les discriminations. Cependant le programme détaillé de cette formation ne mentionne pas la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

28. Si une attestation en date du 5 avril 2021 de la directrice de l'école de formation de la société CENTURY 21 précisant que les collaborateurs de M. AE avaient été sensibilisés à la réglementation TRACFIN lors des événements CENTURY 21 France des 12 avril et 26 septembre 2019 a bien été produite, elle ne permet pas d'établir les participants à ces événements. En tout état de cause, les salariés recrutés postérieurement n'ont pu suivre ces formations et la société n'a produit aucune attestation de formation les concernant.

29. Toutefois, à la suite du contrôle diligenté le 28 janvier 2021, M. AE a justifié d'une formation en septembre 2021 sur la conformité LBC-FT dans le but de mettre à jour et renforcer ses connaissances acquises lors de la formation précédente dont l'attestation

de présence et le programme ont été produits. En outre, il précise qu'une sensibilisation serait proposée aux salariés de la société dès 2024 avec un programme de formation en *e-learning* spécifique à la réglementation TRACFIN.

30. La Commission considère que les éléments fournis n'établissent pas que les formations suivies comme l'information régulière du personnel aient été suffisantes, au moment du contrôle, en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. La présence de tous les collaborateurs concernés aux formations et le contenu de ces formations doivent être documentés. En outre, la simple transmission d'informations au cours de réunions sans qu'une trace n'en ait été gardée et sans qu'une formation spécifique n'ait été effectuée ne satisfait pas à l'obligation légale mentionnée au point 23 ci-dessus.

31. Il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé.

Sur le septième grief relatif au manquement à l'obligation de mettre en place une organisation et des procédures internes pour la mise en œuvre des mesures de gel des avoirs et d'interdiction de mise à disposition ou d'utilisation des fonds ou ressources économiques prévues au code monétaire et financier

32. L'article L. 562-4-1 du code monétaire et financier selon lequel les personnes assujetties au dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme mettent en place une organisation et des procédures internes pour la mise en œuvre des mesures de gel des avoirs et d'interdiction de mise à disposition ou d'utilisation des fonds ou ressources économiques prévues était applicable au jour du contrôle de la DGCCRF. Toutefois, la CNS estime que le septième grief n'est pas établi, compte tenu des circonstances de l'espèce.

III- SUR LES SANCTIONS ET LA PUBLICATION

33. D'une part, aux termes de 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.

II. – Le montant et le type de la sanction infligée au titre du présent article sont fixés en tenant compte, notamment, le cas échéant :

1° De la gravité et de la durée des manquements ;

2° 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 ;

3° S'ils peuvent être déterminés, des préjudices subis par des tiers du fait des manquements. ».

34. D'autre part, selon le même article : « [...] la décision de la commission, le cas échéant le recours contre cette décision, l'issue du recours, la décision d'annulation d'une sanction précédemment imposée sont rendus publiques dans les publications, journaux ou supports désignés par la commission dans un format proportionné à la faute commise et à la sanction infligée. Les frais sont supportés par les personnes sanctionnées.

Toutefois, les décisions de la commission sont publiées de manière anonyme dans les cas suivants :

1° Lorsque la publication sous une forme non anonyme compromettrait une enquête pénale en cours ;

2° Lorsqu'il ressort d'éléments objectifs et vérifiables fournis par la personne sanctionnée que le préjudice qui résulterait pour elle d'une publication sous une forme non anonyme serait disproportionné.

Lorsque les situations mentionnées aux 1° et 2° sont susceptibles de cesser d'exister dans un court délai, la commission peut décider de différer la publication pendant ce délai ».

35. En premier lieu, la commission considère que l'implication personnelle de M. ZR dans les manquements n'est pas démontrée, à défaut de toute fonction opérationnelle au sein de la société. M. ZR est ainsi dégagé de toute responsabilité.

36. En second lieu, la commission considère que M. AE, en sa qualité de gérant de la société JM GESTIMO, était responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et que les manquements retenus par la commission à l'encontre de la société lui sont également imputables.

37. La commission relève toutefois que M. AE 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, notamment l'élaboration d'une cartographie des risques assez complète ainsi que la mise en place en e-learning de formation du personnel. Il convient en conséquence de prononcer à l'encontre de la société et de son gérant des interdictions temporaires d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis assortie du sursis et des amendes de 3 000 euros.

38. Dès lors qu'il ne ressort pas, en l'espèce, d'éléments objectifs et vérifiables fournis par la société sanctionnée que le préjudice qui résulterait pour elle d'une publication sous une forme non anonyme serait disproportionné, la commission ordonne la publication nominative de la décision s'agissant de la personne morale.

*

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il est prononcé à l'encontre de la société JM GESTIMO une interdiction d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 3 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de M. AE une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 3 000 euros.

Article 3 : Il est ordonné à la société JM GESTIMO de publier à ses frais, sous forme nominative pour la personne morale et sous forme anonyme pour la personne physique, dans le magazine « *Journal de l'Agence* », dès sa première publication à compter de la notification de la présente décision, l'extrait suivant, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 26 avril 2024, qui tient compte des faits de l'espèce, la Commission nationale des sanctions a prononcé à l'encontre de la société JM GESTIMO et de son gérant des interdictions temporaires d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et des sanctions pécuniaires de 3 000 euros, 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 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 (articles L. 561-4-1, L. 561-32 et R. 561-38 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 même code) ;

- 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 même code) ;

- l'obligation de procéder à un examen renforcé (article L. 561-10-1 du même code) ;

- l'obligation d'assurer une information régulière du personnel et la mise en place de toute action de formation utile (article L.561-34 du même code). ».

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission nationale des sanctions sous une forme nominative s'agissant de la personne morale et sous une forme anonyme s'agissant de la personne physique sanctionnée.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société JM GESTIMO, à M. AE et à M. ZR.

Une copie sera adressée au ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique.

Ont délibéré sur la présente décision :

- M. Nicolas GROPER, président par intérim de la Commission ;

- M. Claude BELLENGER, membre de la Cour de cassation ;

- Mme Marie-Emma BOURSIER, personnalité qualifiée ;

- Mme Pascale PARQUET, personnalité qualifiée ;

- M. Pierre HANOTAUX, personnalité qualifiée.

Le secrétariat a été tenu pour la présente décision par Mme Pascale PARQUET.

Fait à Paris, le 26 avril 2024.