



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DÉCISION DU 8 FÉVRIER 2024**

**SOCIÉTÉ N
M. O
Mme O**

Dossier n° 2022-24
Audience du 10 janvier 2024

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par le ministre de l'économie et des finances du 6 avril 2022 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées le 6 septembre 2023 à la société N, à son gérant, M. O, et à Mme O en qualité de bénéficiaire effectif de la société, auxquelles était joint le rapport de contrôle de l'administration ;

Vu les observations en réponse aux notifications des griefs parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriel du 3 octobre 2023 ;

Vu le rapport en date du 17 octobre 2023 de M. Patrick IWEINS, rapporteur désigné par le président de Commission nationale des sanctions ;

Vu les courriers du 4 décembre 2023 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission nationale des sanctions ;

Les personnes mises en cause ayant indiqué demander que la séance soit publique et ayant été préalablement informées du droit de se taire ;

La présidente ayant désigné la secrétaire de séance en la personne de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 10 janvier 2024 :

- M. Patrick IWEINS, rapporteur ;
- M. O et Mme O ;

M. O et Mme O ayant eu la parole en dernier ;

Après que Mme Cécile CHADUTEAU-MONPLAISIR, en sa qualité de présidente de la Commission nationale des sanctions, a déclaré les débats clos, il a été délibéré en sa présence ainsi qu'en celle de Mesdames Caroline MONTALCINO, Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE et Pascale PARQUET et Messieurs Claude BELLENGER et Nicolas GROPER ;

I. FAITS

La société N (ci-après « la société ») est une société à responsabilité limitée enregistrée le 14 septembre 2005 auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris comme exerçant les activités notamment de négociation, transaction, conseil et locations de biens immobiliers. Son siège social se situe au P.

M. O en est le gérant. Il est titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Paris et d'Ile-de-France le 17 octobre 2019, valable jusqu'au 16 octobre 2022, lui permettant l'exercice de transaction sur immeubles et fonds de commerce.

La société est adhérente du Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI). Elle ne dispose pas d'établissement secondaire.

La société emploie deux salariés, dont Mme N, épouse du gérant. Elle a contracté avec 24 agents commerciaux, disposant d'une attestation d'habilitation et agissant en qualité de mandataire de la société, en charge de la prospection, de la prise de mandat et de la négociation. La société travaille en outre avec d'autres agences en inter-cabinets et des apporteurs d'affaires (banquiers, architectes, décorateurs...). Elle est membre du *Whos's Who in Luxury R.E.*, société américaine, lui offrant une visibilité à l'international.

La clientèle de la société est majoritairement composée de Français (familles parisiennes), avec quelques ressortissants américains ou du Moyen-Orient, la clientèle étrangère ayant diminué depuis la période de la Covid.

Au jour du contrôle, le 17 novembre 2021, la société disposait d'un portefeuille d'une centaine de mandats de vente et avait vendu 42 biens (38 en 2020). La fourchette des prix de vente s'étendait de 500 000 euros à 120 000 000 d'euros, ce dernier prix concernant un bien d'exception situé à Cannes. Fin 2023, la société proposait plus d'une vingtaine de biens d'une valeur supérieure à un million d'euros, dont plusieurs au-delà de cinq millions d'euros. Elle promeut ses biens sur trois sites différents renvoyant au même site internet : . En outre la société publie des annonces sur des sites spécialisés : seloger.com, logic-immo.com, monbien.fr et bienici.com.

En 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 365 018 euros et un résultat net de -77 654 euros (résultat net de -73 790 euros en 2021). La quasi-totalité du chiffre d'affaires résulte de son activité de transaction immobilière, la location ne représentant que 1 %.

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 1^{er} 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, le 17 novembre 2021, dans les locaux de la société, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société et son dirigeant des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux.

Un procès-verbal a été dressé le 17 novembre 2021 et un rapport d'intervention a été rédigé le 1^{er} février 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 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 des pièces du dossier soumis à la commission que M. O a présenté aux inspecteurs de la DGCCRF lors de leur contrôle un document d'une page intitulé : « *Lutte contre le blanchiment d'argent et le terrorisme – Nouvelles obligations légales en matière immobilière* », daté du 19 mars 2016, accompagné de fiches établies par le Syndicat national des professionnels immobiliers se présentant, pour l'essentiel, sous la forme de questionnaires permettant de recenser les pièces et renseignements à recueillir auprès des acquéreurs et des vendeurs ainsi que d'une attestation d'origine des fonds. Ce document se bornait à mentionner certains risques et ne comportait pas d'évaluation et de classification des risques appropriée à l'activité de la société, à sa clientèle, au type de biens vendus ou aux conditions de la transaction ainsi que des mesures de vigilance à mettre en œuvre en fonction du niveau de risque qui ressort de l'évaluation du client. Le document était dépourvu de tout élément portant notamment sur l'examen complémentaire à mettre en œuvre dans les situations prévues par l'article L. 561-10 du code monétaire et financier, sur les 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 ou même sur la déclaration de soupçon à effectuer dans les conditions de l'article L. 561-15 du même code, nonobstant la déclaration de soupçon effectuée selon les propos tenus à l'audience. Enfin, compte tenu du mode de fonctionnement de la société, qui a largement recours à des négociateurs commerciaux, l'absence de mesures de contrôle interne formalisées dans le document présenté n'a pas permis à la société de s'assurer notamment du respect par ses mandataires des obligations auxquelles elle était assujettie.

4. M. O a transmis aux inspecteurs, le 3 décembre 2021, un nouveau protocole interne intitulé : « *Protocole de vigilance de l'agence – Système d'évaluation des risques LCB / FT* » et une fiche d'accompagnement « TRACFIN ». Ce document, bien que comportant des inexactitudes et des manques de précisions, par exemple sur l'identification des bénéficiaires effectifs des personnes morales, était plus complet et aurait été mis en œuvre par la société à partir du 15 décembre 2021.

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. Ainsi, à la date du contrôle, le grief est fondé.

Sur le grief portant sur l'identification et la vérification de façon partielle et insuffisante de 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 ; [...] ». Par ailleurs, l'article R. 561-11 du même code précise : « 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 assujéti 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 M. O a, d'une part, déclaré aux inspecteurs que les négociateurs commerciaux prenaient une copie de la pièce d'identité des acheteurs au moment de l'offre d'achat et celle des vendeurs lors de la signature des mandats, alors même que l'article L. 561-5 du code monétaire et financier précité prescrit que l'identification et la vérification de l'identité du client s'opère avant l'entrée en relation d'affaires. Il a, d'autre part, indiqué lors du contrôle que les dossiers de transactions étaient constitués par les négociateurs commerciaux, sans être toujours complets des documents obligatoires. Il a d'ailleurs indiqué aux inspecteurs qu'ils ne trouveraient pas toujours les pièces d'identité dans les dossiers qu'ils allaient contrôler. Ainsi sur douze dossiers de transactions immobilières allant de 480 000 euros à 3 500 000 euros contrôlés par les inspecteurs de la DGCCRF, huit dossiers ne comportaient pas la copie de la pièce d'identité des acheteurs et des vendeurs, deux dossiers ne comportaient pas la copie de la pièce d'identité du vendeur et dans l'un des dossiers celle du vendeur manquait, ce qui témoigne d'un manque de formalisation et de traçabilité de la part de la société s'agissant de l'identification des clients.

9. Les actions correctives alléguées par la société et concernant les copies des pièces d'identité faisant défaut dans les dossiers litigieux sont sans incidence sur le bien-fondé du grief dès lors que la société n'était pas en possession des dites copies, conservées par ses négociateurs commerciaux au moment du contrôle. Dans ces conditions, la commission considère que la société n'a pu justifier le jour du contrôle de l'identification et de la vérification de l'identité de tous ses clients et ne peut utilement invoquer le défaut de conservation des documents. Toutefois, la société a indiqué avoir renforcé depuis le contrôle le dispositif mis en place pour l'identification et la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs en élaborant des « *fiches d'identification client* » applicables aux différents cas de figure susceptibles d'être rencontrés, qu'il s'agisse de personnes physique ou morale, acquéreuse ou vendeuse. Ces fiches doivent être remplies de manière systématique, notamment par les négociateurs, et transmises au siège de la société avec les pièces pour être conservées.

10. 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. Ainsi, à la date du contrôle, le grief est fondé.

III. SANCTIONS ET PUBLICATION

11. 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. ».

12. 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. ».

13. La commission estime que M. O, en sa qualité de gérant de la société N et Mme O, en sa qualité de bénéficiaire effectif, sont responsables de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ; que les manquements retenus par la commission, qui ne sont pas contestés, leur sont également imputables.

14. La commission relève toutefois que M. et Mme O se sont mis en conformité avec les dispositions du code monétaire et financier et ont engagé très rapidement des actions à cette fin, notamment la mise en place d'un protocole interne de vigilance récapitulant le système d'évaluation des risques assorti d'un dispositif de contrôle interne et de formation auprès des agents commerciaux sur les obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Il convient en conséquence de prononcer tant à l'encontre de M. O qu'à celle de la société une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière assortie du sursis, et d'une amende pour les deux personnes physiques mises en cause ainsi que pour la personne morale.

15. La commission considère qu'en l'espèce une publication nominative de la décision serait disproportionnée.

*

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

- Article 1^{er} : Il est prononcé à l'encontre de la société N une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée d'un mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros.
- Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de M. O une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée d'un mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 1 000 euros.
- Article 3 : Il est prononcé à l'encontre de Mme O une sanction pécuniaire d'un montant de 100 euros.
- Article 4 : Il est ordonné à la société N de publier à ses frais et sous forme anonyme les sanctions dans le magazine « *Le Journal de l'Agence* » ainsi que dans le quotidien « *Le Parisien* » 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 8 février 2024, qui tient compte des faits de l'espèce, notamment de la rapide mise en conformité, la Commission nationale des sanctions a prononcé à l'encontre d'une agence immobilière située à Paris et de son gérant, une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée d'un mois avec sursis et des sanctions pécuniaires de 2 000 euros à l'encontre de la société, de 1 000 euros à l'encontre du gérant et de 100 euros à l'encontre du bénéficiaire effectif, 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 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 même code). ».

Fait à Paris, le 8 février 2024.

