



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DÉCISION DU 22 MARS 2024**

**SOCIÉTÉ GROUPIMMOBILIER
M. Jean-Philippe PICHARD**

Dossier n° 2022-33
Audience du 7 février 2024

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par le ministre de l'économie et des finances parvenue le 25 octobre 2022 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées le 28 septembre 2023 à la société GROUPIMMOBILIER et à son président, M. Jean-Philippe PICHARD, auxquelles était joint le rapport de contrôle de l'administration ;

Vu les observations en réponse aux notifications des griefs parvenues le 20 novembre 2023 à la Commission nationale des sanctions par courrier recommandé ;

Vu le rapport en date du 12 décembre 2023 de M. Pierre HANOTAUX, rapporteur désigné par le président de Commission nationale des sanctions ;

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. Jean-Philippe PICHARD, représentant légal et président de la société GROUPIMMOBILIER, régulièrement convoqué, est absent à l'audience et est représenté par ses avocats, M^e Jérôme DEROULEZ et M^e Vincent ANTRAYGUES ;

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

La présidente ayant désigné la secrétaire de séance en la personne de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 7 février 2024 :

- M. Pierre HANOTAUX, rapporteur ;
- M^e Jérôme DEROULEZ et M^e Vincent ANTRAYGUES, avocats des personnes mis en cause ;

M^e Jérôme DEROULEZ et M^e Vincent ANTRAYGUES ayant eu la parole en dernier ;

I. FAITS

La société GROUPE IMMOBILIER (ci-après « la société ») est une société par actions simplifiée à associé unique enregistrée le 18 juin 2010 auprès du registre du commerce et des sociétés de Rennes comme exerçant les activités de conseil pour les affaires et autres conseils de gestion, transaction sur immeubles et fonds de commerce, formalisme juridique. Son siège social se situe au 1, impasse du Champ Long à Châteaubourg (Ille-et-Vilaine). M. Jean-Philippe PICHARD en est le président et l'unique actionnaire. Il est par ailleurs gérant de dix-huit autres sociétés.

La société ne détient pas d'établissement secondaire. Elle n'est adhérente à aucun syndicat ou organisation professionnelle. La société n'établit pas de compromis de vente et ne dispose pas de compte séquestre.

Au jour du contrôle, la société disposait d'une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine le 9 juin 2019, valable jusqu'au 8 juin 2022, lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce.

Elle n'employait aucun salarié mais travaillait exclusivement avec des agents commerciaux, apporteurs d'affaires.

Au jour du contrôle, le 28 septembre 2021, la société disposait d'une trentaine de biens en portefeuille. Sa zone de chalandise s'étendait sur différentes zones géographiques (Nancy, Bordeaux, Paris, Lyon, Nantes) en fonction de la localisation des agents commerciaux. Sa clientèle est composée essentiellement de particuliers. Fin 2023, la société avait douze mandats en cours pour des biens situés dans les régions bordelaise et lyonnaise. La société a indiqué souhaiter arrêter l'activité de transaction immobilière en 2024.

En 2022, la société avait réalisé un chiffre d'affaires de 326 190 euros avec un résultat net de 55 304 euros (en 2021, le chiffre d'affaires s'élevait à 433 307 euros pour un résultat net de 38 148 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 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 28 septembre 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 et le financement du terrorisme.

Un procès-verbal, débuté le 28 septembre 2021 et clos le 29 septembre 2021, a été dressé et un rapport d'intervention a été rédigé le 4 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 premier grief relatif au non-respect partiel de 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 des premier et troisième alinéas 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. [...] ».

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.*

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. Les dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus imposent au professionnel assujéti aux obligations découlant du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme prévu par le 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 4 février 2022 et du procès-verbal du 29 septembre 2021 qu'au jour du contrôle M. PICHARD avait mis en place un protocole, daté de mars 2017, intitulé « *Protocole interne Tracfin* » retraçant les procédures internes relatives à la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, complété par des fiches de renseignement portant sur le vendeur, l'acheteur et le bénéficiaire effectif. Ce protocole précisait les documents dont l'agent commercial devait disposer pour l'identification du client, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale. L'agent commercial devait également identifier le bénéficiaire effectif et recueillir diverses informations pour avoir une bonne connaissance du client et de la relation d'affaires. L'analyse du risque devait s'effectuer à partir de la cartographie des risques, dont était dépourvu le protocole. Toutefois, un nouveau protocole intitulé : « *PROCESS TRACFIN 2022* » comprenant une identification et une évaluation des risques à partir de critères portant sur les caractéristiques du client et sur les modalités de la transaction devait être appliqué à compter du 1^{er} janvier 2022.

4. La société conteste le grief qui lui est fait en invoquant précisément ces nouvelles procédures internes en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme avec l'élaboration d'une classification des risques, procédures élaborées antérieurement au contrôle et qui auraient été applicables en janvier 2022, soit trois mois après.

5. La commission considère que le protocole en vigueur au sein de la société au jour du contrôle ne répondait pas à l'ensemble des exigences légales et réglementaires rappelées au point 1 ci-dessus, dès lors qu'il 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 par exemple sur l'examen complémentaire à mettre en œuvre dans les situations prévues par l'article L. 561-10 du code monétaire et financier.

6. 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

7. 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. [...] ».

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. 561-1-5-4 du même code précise : « *Pour l'application du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient et vérifient l'identité des personnes agissant pour le compte du client selon les modalités prévues aux articles R. 561-5 à R. 561-5-3. Elles vérifient également leurs pouvoirs.*

Elles conservent, selon les modalités prévues à l'article L. 561-12, les informations et documents relatifs aux mesures mises en œuvre au titre du présent article, quel qu'en soit le support. ».

8. Il résulte de ces dispositions que le professionnel assujéti doit 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.

9. Le contrôle des dossiers auquel ont procédé les inspecteurs de DGCCRF a révélé des manquements à l'identification et à la vérification de l'identité des clients. Tel est de cas de la transaction AB, pour laquelle il manque les copies de la pièce d'identité de l'un des deux acquéreurs, ce qui n'est pas contesté.

10. 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

11. 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. [...] ».

12. 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.

13. Il résulte de ces dispositions que les personnes assujetties mentionnées à l'article L. 561-2 du code monétaire et financier doivent détenir des informations pertinentes sur l'objet et la nature de la relation d'affaires et les mettre à jour, selon une périodicité qui dépend du niveau de risque présenté par chaque client, pendant toute la durée de la relation d'affaires. 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.

14. Le contrôle sur place diligenté par la DGCCRF a révélé un déficit d'information sur l'objet et la nature de la relation d'affaires compte tenu de l'absence de justificatifs de la provenance des fonds. Ainsi, pour la transaction AB portant sur l'acquisition d'un bien pour un montant total de 943 800 euros, la société s'est contentée, quant à la provenance des fonds en l'absence de prêt bancaire, de l'affirmation par les acquéreurs qu'ils provenaient de la vente de leur appartement parisien. Si cette affirmation lui paraissait en adéquation avec les professions et les revenus supposés des acquéreurs sans qu'il soit nécessaire de recueillir plus d'informations, la société ne disposait toutefois d'aucun élément sur les revenus des acquéreurs. De même, la société ne disposait pas d'information sur les revenus et les ressources des acquéreurs dans la transaction CD portant sur un bien de 320 000 euros (hors frais d'acte notarié) financé par un prêt bancaire d'un montant de 347 802,50 euros sur 25 ans. Pour les transactions EF, GH et IJ, l'adresse du domicile des vendeurs et/ou des acquéreurs ne figurait pas dans les dossiers. Le dossier portant sur la transaction KL ne comportait pas d'information sur la profession de l'acquéreur ainsi que ses revenus.

15. Contrairement à ce que soutient la société en défense, le recueil de l'adresse du domicile du vendeur et de l'acquéreur prescrit par l'arrêté du 2 septembre 2009 précité au point 12 ci-dessus est un élément d'information pertinent pour la connaissance du client et de la relation d'affaires, dès lors qu'une telle information permet au professionnel assujetti d'évaluer les risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, notamment en présence de client domicilié dans un pays à risque figurant sur les listes du Groupe d'action financière (GAFI) parmi

ceux dont la législation ou les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

16. Il résulte de ce qui précède qu'à la date du contrôle, le grief est fondé.

Sur le quatrième grief relatif au manquement à l'obligation d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires à l'égard des clients exposés à des risques particuliers en raison des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives exercées par eux ou des membres directs de leur famille, ou lorsque l'opération est effectuée avec des personnes physiques ou morales, établies dans un Etat ou un territoire figurant sur les listes publiées par le Groupe d'action financière ou par la Commission européenne

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

Sur le cinquième grief relatif au manquement à l'obligation d'information et de formation 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

18. 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. [...] ».

19. 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.

20. Il ressort des pièces du dossier que M. PICHARD a produit aux inspecteurs de la DGCCRF deux attestations de formation dispensée par la chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine en 2016 et pendant laquelle le volet Tracfin aurait été abordé. Ces attestations mentionnent de façon manuscrite « *Ih de déontologie* » sur une durée totale de formation de sept heures, sans toutefois que les programmes de ces formations ne précisent le contenu exact du volet consacré à la déontologie.

21. S'agissant des agents commerciaux, M. PICHARD a indiqué dans un courrier du 7 janvier 2022 adressé aux inspecteurs de la DGCCRF qu'ils étaient informés par le document interne intitulé « *Résumé Tracfin Agents commerciaux* », ainsi que par un document intitulé « *TRACFIN* » issu d'une présentation du dispositif Tracfin. Il indique également dans ce courrier que, lors du renouvellement de la carte professionnelle délivrée à la société, il serait désormais demandé aux agents commerciaux de justifier d'une formation sur la déontologie incluant la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. La société a produit dans ses observations écrites trois attestations de formation à distance d'une durée de quatorze heures, dont deux heures consacrées à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, suivie en mars et juin 2022 par deux agents commerciaux ainsi que par M. PICHARD.

22. La société soutient, à cet égard, qu'il ne lui appartiendrait pas d'assurer la formation des agents commerciaux indépendants avec lesquels elle travaille dès lors que ceux-ci seraient assujettis à l'ensemble des obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues par le code monétaire et financier.

23. La commission considère toutefois que, pour préserver l'effet utile des dispositions citées au point 19 qui ont pour objectif d'assurer le respect des obligations de vigilance en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, la société, qui a recours exclusivement à des agents commerciaux indépendants pour conduire ses transactions immobilières avec les clients, doit à tout le moins s'assurer que ces agents aient reçu une formation suffisante en vue de respecter les obligations de vigilance auxquelles elle est elle-même assujettie. Elle relève d'ailleurs que les contrats de mandataires indépendants en immobilier avec la société GROUPE IMMOBILIER comprennent un engagement des agents immobiliers à respecter les obligations liées à Tracfin. La commission considère en outre que cette formation qui incombe aux agents commerciaux ne dispense pas la société, dans le cadre de ses relations de travail avec ses mandataires, de les informer régulièrement afin que les transactions opérées pour le compte de la société satisfassent les règles de vigilance prévues par le code monétaire et financier.

24. Il résulte de ce qui précède qu'à la date du contrôle, le grief est fondé.

Sur le sixième grief relatif au manquement à l'obligation de mettre en place des mesures de contrôle interne

25. Aux termes du II de l'article L. 561-32 du code monétaire et financier : « [...] 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.* [...] ».

Aux termes de l'article R. 561-38-3 du même code : « *Pour l'application du II de l'article L. 561-32, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en place un dispositif de contrôle interne adapté à leur taille, à la nature, à la complexité et au volume de leurs activités et doté de moyens humains suffisants.* ».

26. Il ressort des pièces du dossier que le protocole de 2017 alors en vigueur au sein la société au jour du contrôle de la DGCCRF était dépourvu de toute mesure de contrôle interne formalisée, permettant de veiller au respect de ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Cette carence - d'autant plus dommageable compte tenu du mode de fonctionnement de la société, qui a recours exclusivement à des agents commerciaux - n'a pas permis à la société de s'assurer notamment du respect par ses mandataires des obligations auxquelles elle était assujettie.

27. La société fait valoir son fonctionnement en « *full web* » permettant au dirigeant de la société d'accéder aux informations renseignées par les agents commerciaux pour chaque mandat et de demander des précisions sur les dossiers s'il l'estime nécessaire. Toutefois, cette circonstance ne saurait exonérer la société de l'obligation de mettre en place des mesures de contrôle interne formalisées.

28. Il résulte de ce qui précède qu'à la date du contrôle, le grief est fondé.

III. SANCTIONS ET PUBLICATION

29. 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. ».

30. 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 publics 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. ».

31. La commission estime que M. Jean-Philippe PICHARD, en sa qualité de président de la société GROUPE IMMOBILIER, était responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Par conséquent, tous

les manquements retenus par la commission à l'encontre de la société lui sont également imputables.

32. La commission prend toutefois en considération le fait que M. Jean-Philippe PICHARD avait mis en place un protocole interne de vigilance, bien qu'incomplet, avant le contrôle de septembre 2021 et avait entrepris des efforts pour le compléter en mettant en place à compter du 1^{er} janvier 2022 un système d'évaluation des risques comme l'exige la réglementation. Dès lors, et au regard des manquements retenus par la commission, il convient de prononcer à l'encontre de la société et de son président une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une amende de 4 000 euros.

33. Dès lors qu'il ne ressort pas, en l'espèce, d'éléments objectifs et vérifiables fournis par la société sanctionnée et M. Jean-Philippe PICHARD que le préjudice qui résulterait pour eux d'une publication sous une forme non anonyme serait disproportionné, la commission ordonne la publication nominative de la décision conformément à l'article du code monétaire et financier précité au point 30.

*

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il est prononcé à l'encontre de la société GROUPIMMOBILIER 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 4 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de M. Jean-Philippe PICHARD 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 4 000 euros.

Article 3 : Il est ordonné à la société GROUPIMMOBILIER de publier à ses frais et sous forme nominative, dans le magazine « *Le 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 22 mars 2024, qui tient compte des faits de l'espèce, la Commission nationale des sanctions a prononcé à l'encontre de l'agence immobilière GROUPIMMOBILIER et de son président, M. Jean-Philippe PICHARD, des interdictions temporaires d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et des sanctions pécuniaires de 4 000 euros chacun, 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'identifier et de vérifier 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 d'assurer une information régulière du personnel et la 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 de capitaux et le financement du terrorisme (article L.561-34 du même code) ;*
- *l'obligation de mettre en place des mesures de contrôle interne (article L. 561-32 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 de la personne physique.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société GROUPE IMMOBILIER et à M. Jean-Philippe PICHARD.

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

Ont délibéré sur la présente décision :

- Mme Cécile CHADUTEAU-MONPLAISIR, présidente de la Commission ;
- Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, membre de la Cour de cassation ;
- M. Nicolas GROPER, magistrat à la Cour des comptes ;
- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, personnalité qualifiée ;
- Mme Marie-Emma BOURSIER, personnalité qualifiée ;
- M. Patrick IWEINS, personnalité qualifiée.

Le secrétariat a été tenu pour la présente décision par Mme Magali INGALL-MONTAGNIER.

Fait à Paris, le 22 mars 2024.