



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DÉCISION DU 15 MARS 2024**

**SOCIÉTÉ KVIN IMMOBILIER
M. Vincent GOMEZ
Mme AB**

Dossier n° 2022-39
Audience du 31 janvier 2024

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par le ministre de l'économie et des finances parvenue le 24 octobre 2022 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées le 14 septembre 2023 à la société KVIN IMMOBILIER, à son gérant, M. Vincent GOMEZ, et à Mme AB en 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 par courriel du 25 octobre 2023 ;

Vu le rapport en date du 29 novembre 2023 de Mme Marie-Emma BOURSIER, rapporteure désignée par le président de 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 décembre 2023 ;

Vu les courriers du 26 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 ne soit pas publique et ayant été préalablement informées du droit de se taire ;

La présidente ayant désigné le secrétaire de séance en la personne de M. Nicolas GROPER ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 31 janvier 2024 :

- Mme Marie-Emma BOURSIER, rapporteure ;
- M. Vincent GOMEZ ;

M. Vincent GOMEZ 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 Magali INGALL-MONTAGNIER et Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et Messieurs Nicolas GROPER et Patrick IWEINS ;

I. FAITS

La société KVIN IMMOBILIER, exerçant sous l'enseigne CITI IMMOBILIER, (ci-après « la société ») est une société à responsabilité limitée enregistrée le 20 mai 2008 au registre du commerce et des sociétés de Versailles comme exerçant les activités de transaction et location immobilières sur immeubles et fonds de commerce. Son siège social se situe au 5, allée d'Auxois, à Maurepas (Yvelines). Elle détient deux établissements secondaires, situés dans les Yvelines (Élancourt et Les Clayes-sous-Bois.)

M. Vincent GOMEZ en est le gérant. La société est indépendante et n'appartient à aucun réseau. Elle travaille exclusivement avec des agents commerciaux, au nombre de six au jour du contrôle. Sa clientèle est principalement familiale et francilienne avec très peu de clients étrangers.

Au jour du contrôle, le 3 septembre 2021, la société avait en portefeuille environ trente-trois biens à la vente d'une valeur moyenne de 250 000 euros.

Les compromis de vente sont rédigés par la société, mais cette dernière ne reçoit pas de fonds, le séquestre étant versé directement par l'acquéreur au notaire.

En 2020, la société avait réalisé quarante-huit ventes et un chiffre d'affaires de 427 299 euros pour un résultat net de 21 233 euros. Un projet de bilan pour l'exercice 2023 présente un chiffre d'affaires en baisse à 310 337 euros et un résultat net très dégradé (-199 253 euros).

Un premier contrôle avait été diligenté le 3 novembre 2016 par la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après « DGCCRF ») afin de vérifier le respect par la société et son gérant des obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. La transmission tardive en 2020 à la Commission nationale des sanctions du rapport d'intervention a conduit la DGCCRF à procéder à un nouveau contrôle.

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 DGCCRF a réalisé, le 3 septembre 2021, dans les locaux de la société, un nouveau contrôle.

Un procès-verbal a été dressé le 3 septembre 2021 et un rapport d'intervention a été rédigé le 16 décembre 2021.

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

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 16 décembre 2021 et des propos de M. GOMEZ consignés au procès-verbal du 3 septembre 2021 qu'aucune procédure écrite relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux n'avait été formalisée au jour du contrôle, ni pour lui-même, ni pour les négociateurs commerciaux travaillant pour la société, et ce dans aucun des trois établissements exploités par la société. Cette carence de la société est corroborée par les réponses négatives apportées par M. GOMEZ aux questions : « *une évaluation et une classification des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme a-t-elle été mise en place en*

application des articles L. 561-4-1 et L.561-32 du code monétaire et financier ? » et « existe-t-il dans votre entreprise un document écrit retraçant les procédures internes relatives à la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ? », contenues dans le questionnaire rempli dans le cadre du contrôle diligenté par la DGCCRF.

4. Le 25 octobre 2023, M. GOMEZ a produit trois documents intitulés : « *Evaluation des risques* », « *Documents à fournir* » et « *Formulaire Tracfin acquéreur* ». En dépit des efforts faits par la société et son gérant pour l'élaboration d'une cartographie des risques et l'identification, la vérification de l'identité des clients et le suivi de la relation d'affaires, les documents produits ne répondent pas totalement aux exigences légales notamment en matière de personnalisation de la cartographie des risques comme rappelé au point 1 ci-dessus.

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 ; [...]». 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 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 la société demandait au vendeur de lui produire, au moment de la conclusion du mandat, une pièce d'identité et un extrait Kbis s'il s'agissait d'une personne morale. Le vendeur devait en outre remplir une « *fiche d'état civil* » comprenant notamment son identité, sa situation familiale, sa profession et ses coordonnées bancaires. L'acquéreur quant à lui devait produire, au moment de la rédaction du compromis de vente, un justificatif de son identité, ou, s'agissant d'une personne morale, un extrait Kbis. De plus, l'acquéreur devait également remplir une « *fiche de renseignements* » ou une « *fiche d'état civil* ».

9. En premier lieu, la commission considère que l'identification et la vérification de l'identité du client doit intervenir avant l'entrée en relation d'affaires, ce qui suppose pour le professionnel assujetti d'accomplir les diligences aux fins d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs bien avant la phase de compromis de vente, ce que la société n'appliquait pas, du moins en ce qui concerne les acquéreurs potentiels.

10. En second lieu, le contrôle de sept dossiers par la DGCCRF a révélé l'absence de copie de pièces d'identité du vendeur ou de l'acquéreur. Il en est ainsi des dossiers CD et EF dans lesquels manquaient les copies des pièces d'identité des vendeurs. Dans le dossier GH, seules les copies des trois pièces d'identité des vendeurs étaient présentes au dossier. Dans le dossier CD, seules les fiches d'état civil vendeur et acquéreur étaient présentes, les copies des pièces d'identité des vendeurs et de l'acquéreur étant absentes. Dans le dossier IJ, aucune copie de pièce d'identité n'était présente, seules les fiches d'état civil des vendeurs étant présentes au dossier avec la fiche de renseignements des acquéreurs. Enfin, le dossier KL ne comprenait pas la copie de la pièce d'identité du vendeur.

11. 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 rappelées aux points 12 et 13 ci-dessus 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 ressort du questionnaire rempli dans le cadre du contrôle diligenté par la DGCCRF qu'à la question : « les procédures écrites internes prévoient-elles une mise à jour des informations relatives aux clients et aux opérations pendant toute la durée de la relation d'affaires afin de permettre d'assurer une vigilance constante au sens de l'article R. 561-12 du code monétaire et financier ? », M. GOMEZ a répondu par la négative. Pour la connaissance et l'actualisation de la relation d'affaires entretenue avec le client, M. GOMEZ a indiqué demander à l'acquéreur de remplir une « fiche de renseignements » ou une « fiche d'état civil », ces deux documents prévoyant l'indication des conditions financières de l'opération envisagée.

16. Cependant, il ressort du rapport d'intervention de la DGCCRF que la provenance des fonds, dans les cas d'un apport personnel, n'était pas suffisamment recherchée.

17. 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 de déclarer ses soupçons sur les sommes inscrites dans ses livres ou les opérations portant sur des sommes dont elle savait, soupçonnait ou avait de bonnes raisons de soupçonner qu'elles provenaient d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou étaient liées au financement du terrorisme

18. La CNS estime que le quatrième grief n'est pas établi.

Sur le cinquième grief relatif à l'absence de mise en place d'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

19. La CNS estime que le cinquième grief n'est pas établi.

Sur le sixième 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

20. 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. [...]* ». Aux termes de l'article R. 561-38-1 du même code : « *Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'assurent que les personnes participant à la mise en œuvre des obligations prévues au présent chapitre disposent d'une expérience, d'une qualification et d'une position hiérarchique adéquates pour exercer leurs missions.*

En outre, elles veillent à ce que ces personnes bénéficient de formations adaptées à leurs fonctions ou activités, à leur position hiérarchique ainsi qu'aux risques identifiés par la classification des risques mentionnée à l'article L. 561-4-1 et à ce qu'elles aient accès aux informations nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ou activités. [...] ».

21. 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 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.

22. Il ressort du rapport d'intervention du 16 décembre 2021 que si M. GOMEZ a suivi en mai 2020 une formation intitulée : « *Être un as en transaction* », comprenant deux heures consacrées à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, tel n'était pas le cas des négociateurs commerciaux avec lesquels la société travaillait. Par ailleurs, aucune réunion d'information n'avait été organisée à leur endroit et M. GOMEZ n'a pas été en mesure de produire une quelconque attestation de connaissance de la réglementation en la matière pour les agents commerciaux.

23. La commission considère que, pour préserver l'effet utile des dispositions citées au point 20 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 négociateurs 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. 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. Dans ces observations, M. GOMEZ indique qu'aujourd'hui une sensibilisation des agents commerciaux est réalisée, sans toutefois produire d'éléments probants à l'appui de cette affirmation.

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

Sur le septième grief relatif au manquement à l'obligation de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées pendant cinq ans

26. Aux termes de l'article L. 561-12 du code monétaire et financier : « [...] *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 conservent pendant cinq ans à compter de la clôture de leurs comptes ou de la cessation de leurs relations avec eux les documents et informations, quel qu'en soit le support, relatifs à leurs relations d'affaires ou clients occasionnels, ainsi qu'aux mesures de vigilance mises en œuvre. Elles conservent également, dans la limite de leurs attributions, pendant cinq ans à compter de leur exécution, quel qu'en soit le support, les documents et informations relatifs aux opérations faites par ceux-ci, ainsi que les documents consignat les caractéristiques des opérations mentionnées à l'article L. 561-10-2. [...]* ».

27. Il ressort des éléments du dossier qu'il a été constaté que de nombreuses pièces sont manquantes dans les dossiers soit parce qu'elles n'auraient pas été demandées aux clients, soit parce qu'elles n'auraient pas été conservées. Ainsi, M. GOMEZ a précisé que, lorsque le notaire demandait les copies des pièces d'identité à l'agence, celle-ci ne gardait pas forcément les copies.

28. Cependant, dans ses observations, M. GOMEZ précise que désormais, contrairement à la situation prévalant lors des précédents contrôles effectués par la DGCCRF : « *les documents sont en copie papier et restent dans le dossier de vente à l'agence afin d'être présentés à la DGCCRF* ». Il indique également que : « *à l'époque, par soucis d'économie, les documents n'étaient pas toujours sous format papier, qu'ils étaient récupérés de façon dématérialisée ou que les originaux étaient fournis au notaire chargé de la vente.* ».

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

III. SANCTIONS ET PUBLICATION

30. 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. ».

31. 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. ».

32. La commission considère que l'implication personnelle dans les manquements de Mme AB, mise en cause en qualité de bénéficiaire effectif, n'est pas démontrée à défaut de toute fonction opérationnelle au sein de la société. Mme AB est ainsi déchargée de toute responsabilité.

33. Toutefois, la Commission estime que M. GOMEZ, en sa qualité de gérant de la société KVIN IMMOBILIER, est responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Tous les manquements retenus par la Commission à l'encontre de la société, qui ne sont pas contestés, lui sont par conséquent également imputables.

34 La Commission relève en outre qu'à l'issue du premier contrôle de la DGCCRF en 2016, M. GOMEZ avait été interrogé sur les obligations lui incombant en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, ce qui aurait dû le conduire à une plus grande vigilance quant à leur respect. Cependant, lors du contrôle de 2021, M. GOMEZ n'avait toujours pas pris la mesure des obligations professionnelles auxquelles il était assujéti puisqu'en dépit de ce premier contrôle, il n'en avait toujours, lors du second, qu'une connaissance imparfaite. La commission considère que la mise en conformité de la société avec ses obligations n'est pas entièrement satisfaisante au jour de l'audience, notamment s'agissant de la définition de la mise en place d'un système d'évaluation des risques. Il convient en conséquence de prononcer tant à l'encontre de M. GOMEZ qu'à celle de la société une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière assortie du sursis, et d'une amende.

35. La Commission considère qu'en l'espèce une publication nominative de la décision est conforme aux dispositions législatives applicables, le caractère disproportionné de cette sanction complémentaire n'ayant pas été démontré.

*

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il est prononcé à l'encontre de la société KVIN IMMOBILIER une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de six mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 4 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de M. Vincent GOMEZ une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de six mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 4 000 euros.

Article 3 : Il est ordonné à la société KVIN IMMOBILIER de publier à ses frais et sous forme nominative, dans le magazine *Le Journal de l'Agence* ainsi que dans le quotidien *Le Parisien* (édition des Yvelines), dès leur première publication à compter de la notification de la présente décision, l'extrait suivant, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 15 mars 2024, qui tient compte des faits de l'espèce, la Commission nationale des sanctions a prononcé à l'encontre de l'agence immobilière KVIN IMMOBILIER et de son gérant, M. Vincent GOMEZ, une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de six mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 4 000 euros pour chacune des personnes, 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) ;

- 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 conserver pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes ou de la cessation des relations les documents et informations relatifs aux relations d'affaires ou clients occasionnels (article L. 561-12 du même code). ».

Fait à Paris, le 15 mars 2024.