



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DÉCISION DU 11 JUIN 2024**

**SOCIÉTÉ LOHR IMMOBILIER SANS FRONTIERES
M. Werner LOHR**

Dossier n° 2022-45
Audience du 27 mars 2024

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par le ministre de l'économie et des finances parvenue le 21 décembre 2022 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées le 13 décembre 2023 à la société LOHR IMMOBILIER SANS FRONTIERES et à son président, M. Werner LOHR, auxquelles était joint le rapport de contrôle de l'administration ;

Vu les observations et pièces en réponse aux notifications des griefs parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriel le 14 février 2024 et par courrier recommandé le 19 février 2024 ;

Vu le rapport en date du 16 février 2024 de M. Claude BELLENGER, rapporteur désigné par la présidente de Commission nationale des sanctions ;

Vu les observations en réponse à la communication du rapport du rapporteur parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriel du 29 février 2024 ;

Vu les courriers du 22 février 2024 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission nationale des sanctions ;

M. Werner LOHR ayant indiqué demander que la séance soit publique et ayant été préalablement informé du droit de garder le silence ;

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 27 mars 2024 :

- M. Claude BELLENGER, rapporteur ;
- M. Werner LOHR, qui a eu la parole en dernier ;

Vu les pièces remises à l'audience par M. Werner LOHR ;

I. FAITS

La société LOHR IMMOBILIER SANS FRONTIERES (ci-après « la société ») est une société par actions simplifiée à associé unique immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Mulhouse le 9 août 2007 comme exerçant les activités d'agence immobilière, gestion, évaluation et expertise de biens, étude et réalisation de toute opération hypothécaire. Son siège social se situe au 9, rue du Burglin à Jettingen (Haut-Rhin). M. Werner LOHR en est le président.

La société est indépendante et adhérente du Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI). Elle ne détient pas de fonds et ne possède pas de compte séquestre.

La société détient une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie Alsace Eurométropole le 8 septembre 2019 et valable jusqu'au 7 septembre 2022, lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce.

La société emploie trois salariés, dont son président et deux négociatrices.

Elle travaille en lien avec d'autres agences immobilières et a également un partenariat non formalisé avec une agence en Allemagne.

Au jour du contrôle, la société gérait un portefeuille d'environ 50 biens à la vente et deux biens à la location. Les transactions réalisées concernent principalement des maisons (70 % à 80 %), des appartements et des terrains (5 % à 10 %). Le prix de vente moyen pour une maison est de l'ordre de 530 000 euros et la fourchette de prix est comprise entre 250 000 euros et 1 200 000 euros.

La clientèle de la société est familiale, composée principalement de personnes étrangères, notamment de la région de Bâle, recherchant un bien pour raison professionnelle. Elle comporte rarement des investisseurs.

La société promeut ses annonces dans les journaux *Logic-Immo* et *L'Alsace*, sur son site internet www.lohr-immobilier.com ainsi que sur quatre sites en Suisse et trois sites en Allemagne.

En 2023, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 289 177 euros, en repli par rapport aux exercices précédents (le chiffre d'affaires était de 401 042 euros pour 2021 ; 394 078 euros pour 2022). Le résultat de 53 649 euros demeurait toutefois positif.

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, les 1^{er} et 10 mars 2022, 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.

Deux procès-verbaux ont été dressés les 1^{er} et 10 mars 2022 et un rapport d'intervention a été rédigé le 29 avril 2022.

II. MOTIFS DE LA DÉCISION

À 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. [...] ».

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 assujetti 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 procès-verbal du 10 mars 2022 et du rapport d'intervention du 29 avril 2022 qu'au jour du contrôle aucun protocole de vigilance propre à la société retraçant les procédures internes relatives à la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme n'a pu être produit à l'inspectrice de la DGCCRF. M. LOHR a indiqué au cours du contrôle de la DGCCRF ne pas avoir utilisé les documents mis à sa disposition par son syndicat professionnel pour élaborer un protocole d'identification et de classification des risques. Au jour du contrôle, seule une fiche d'identification des clients avait été mise en place. Cette carence a été confirmée au cours d'instruction menée par la commission et à l'audience.

4. Dans ses observations écrites, M. LOHR a produit des documents intitulés « *PROTOCOLE INTERNE LOHR IMMOBILIER* » et « *CARTOGRAPHIE DES RISQUES* », et « *FICHE D'AIDE A LA PROCEDURE TRACFIN* » élaborés après le contrôle. Toutefois, pour satisfaire aux exigences légales et réglementaires rappelées au point 1 ci-dessus, les documents doivent comporter une évaluation et une 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.

5. 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 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. [...] ».

7. 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 ; [...]

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 avant toute relation d'affaires.

9. Il ressort du procès-verbal du 10 mars 2022 et du rapport d'intervention du 29 avril 2022 que la société ne procédait pas, avant le contrôle de la DGCCRF, à l'identification et la vérification de l'identité des clients. La société n'a entrepris les formalités exigées dans le cadre de l'exécution de son obligation de vigilance relatifs à l'identité des clients rappelées aux points 6 et 7 ci-dessus qu'à la suite du contrôle de la DGCCRF. S'agissant des bénéficiaires effectifs, M. LOHR a indiqué lors du contrôle que les bénéficiaires effectifs devaient eux-mêmes contacter l'agence et qu'à défaut de renseignements, la relation n'était pas poursuivie. Il ressort ainsi du contrôle sur place que quatre dossiers sur les six examinés par l'inspectrice ne contenaient pas les copies des pièces d'identité des vendeurs ni des acquéreurs (transactions AB ; CD ; EF et GH). Les dossiers de transaction IJ, KL et MN ne contenaient pas les copies des pièces d'identité des vendeurs. En outre, certains documents présents dans les dossiers contrôlés ont été demandés aux notaires en vue du contrôle annoncé de la DGCCRF.

10. M. LOHR a indiqué lors de son audition par la commission qu'il pensait que l'identification des clients et des bénéficiaires effectifs relevaient des notaires.

11. En premier lieu, la commission considère que les insuffisances relevées lors du contrôle caractérisent un manquement généralisé de la société à son obligation d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs avant d'entrer en relation d'affaires. En second lieu, elle considère que cette obligation incombe au professionnel mentionné au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier sans qu'il puisse se décharger de cette responsabilité sur le notaire.

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

Sur le troisième grief relatif au manquement à l'obligation de recueillir des informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires et d'actualiser ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires

13. 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. [...] ».

14. 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.

15. 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.

16. Il ressort des pièces du dossier que la société n'avait pas, au moment du contrôle, une connaissance suffisante de la situation professionnelle, économique et financière de ses clients. Ainsi, aucun des six dossiers contrôlés par l'inspectrice de la DGCCRF ne contenait d'éléments sur les revenus et le patrimoine des acquéreurs ou sur la provenance des apports personnels. Le dossier de transaction AB ne comportait aucune information sur la provenance des fonds apportés par les acquéreurs à hauteur de 130 000 euros mentionnés dans le compromis de vente du 27 mai 2021 pour financer en partie l'acquisition d'un corps de ferme au prix de 405 900 euros. Dans le dossier de transaction CD, l'acquisition est effectuée sans recours à un prêt bancaire, au moyen d'un paiement comptant d'un montant de 702 500 euros par une acquéreuse de nationalité suisse, sans que la société n'ait recherché à disposer d'éléments justificatifs. Pour la transaction AB, la société ne disposait pas non plus d'informations sur la provenance de l'apport personnel de 140 000 euros des acquéreurs – de nationalité italienne et ukrainienne – en vue du financement de l'achat de la maison située dans le Bas-Rhin au prix de 672 000 euros. De même, les apports personnels de 100 000 euros, 58 900 euros et 50 000 euros respectivement dans les transactions EF, GH et IJ n'ont pas été davantage documentés par la société. En outre, dans la quasi-totalité des dossiers contrôlés, la société ignorait les motifs de la vente du bien et les dossiers étaient tous dépourvus de tout justificatif de domicile alors que certains acquéreurs étaient établis à l'étranger.

Ce n'est que postérieurement au contrôle que la société a commencé à recueillir des informations et pièces justificatives pour satisfaire à son obligation professionnelle.

17. Dans ses observations écrites, M. LOHR a indiqué que toutes ses transactions sont transmises aux notaires qui vérifient systématiquement l'origine des fonds de chacune des transactions.

18. En premier lieu, la commission considère, comme il a été au point 11 ci-dessus, que l'obligation pesant sur le professionnel mentionné au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier ne peut être transférée sur le notaire. En second lieu, les insuffisances relevées lors du contrôle caractérisent un manquement généralisé de la société dans son obligation de recueil 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, ce qui ne lui permettait pas, d'une part, d'exercer une vigilance constante et de pratiquer un examen attentif des opérations effectuées en vérifiant leur cohérence avec la connaissance de ses relations d'affaires et, d'autre part, de procéder à une évaluation pertinente des risques.

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

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

20. Aux termes de l'article L. 562-4-1 du code monétaire et financier : « I.- Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en place une organisation et des procédures internes pour la mise en œuvre des mesures de gel des avoirs et d'interdiction de mise à disposition ou d'utilisation des fonds ou ressources économiques prévues au présent chapitre, aux articles L. 712-4 et L. 712-10 et par les règlements européens portant mesures restrictives pris en application des articles 75 ou 215 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, ainsi que l'interdiction de contournement de ces mesures. Elles veillent à l'application de ces dispositions dans leurs succursales établies en dehors du territoire national. [...] ».

II.- Les personnes et entreprises mère d'un groupe mentionnées respectivement aux I et II mettent également en place des mesures de contrôle interne afin de veiller au respect des obligations en matière de gel des avoirs. [...] ».

Aux termes de l'article R. 562-1 du code monétaire et financier : « L'organisation et les procédures internes prévues par l'article L. 562-4-1 doivent permettre l'application sans délai des mesures de gel et d'interdiction de mise à disposition conformément à l'article L. 562-4. Cette organisation et ces procédures sont adaptées à la taille ainsi qu'à la nature de l'activité des personnes soumises à ces dispositions et prévoient des moyens matériels et humains suffisants. [...] ».

21. Lors de son audition par la commission, M. LOHR a confirmé qu'au moment du contrôle il n'était pas procédé à la vérification de la présence ou non des clients potentiels sur la liste des personnes concernées par des mesures de gel des avoirs. Il a d'ailleurs indiqué ne pas avoir connaissance, au moment du contrôle, de cette obligation.

22. Le protocole interne de la société transmis à la commission prévoit cette obligation de vérification de la liste des personnes concernées par des mesures de gel des avoirs et mentionne le lien internet permettant de la consulter.

23. 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 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

24. 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. [...] ».

25. 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.

26. Il ressort des pièces du dossier que M. LOHR n'a justifié d'aucune action de formation antérieure au contrôle qu'il aurait lui-même suivie ou ceux de ses salariés concernés par les transactions immobilières. Il a en outre indiqué le jour du contrôle que des formations seraient suivies par le personnel de la société pour être davantage informé.

27. Dans ses observations écrites, M. LOHR indique avoir prévu une formation TRACFIN en 2024 et a justifié d'une inscription à un webinaire TRACFIN consacré aux professionnels de l'immobilier suivi le 20 mars 2024.

28. 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 sixième grief relatif au défaut de mise en place des mesures de contrôle interne

29. Aux termes 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. ».*

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. ».*

30. Il résulte du rapport d'intervention du 29 avril 2022 qu'aucune mesure de contrôle interne n'avait été mise en place au sein de la société de nature à assurer l'effectivité des procédures de vigilance, ce qui n'est pas contesté.

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

III. SANCTIONS ET PUBLICATION

32. 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. ».

33. 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. ».

34. La Commission estime que M. LOHR, en sa qualité de président de la société LOHR IMMOBILIER SANS FRONTIERES, était responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ainsi, tous les manquements retenus par la commission à l'encontre de la société, qui ne sont pas contestés, lui sont également imputables.

35. La commission considère que les manquements aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme reprochés, revêtent, par leur nombre (six) et leur nature, une gravité certaine. Les nombreuses carences de la société, qui exerçait l'activité de transaction immobilière depuis 2007 sans s'être dotée d'une organisation et de procédures de vigilance adaptée à son activité, l'exposaient d'autant plus aux risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme. La commission considère en outre que M. LOHR, qui n'avait pas connaissance avant le contrôle de ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, a recherché à se mettre en conformité en prenant des mesures correctives s'agissant de l'identification et de la vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs et du recueil des informations relatives notamment à la provenance des fonds. Toutefois, au jour de l'audience, des carences subsistent appelant la société et son dirigeant à poursuivre les efforts en vue d'une mise en conformité complète avec les dispositions du code monétaire et financier. Il convient en conséquence de prononcer tant à l'encontre de la société qu'à celle de M. LOHR une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière de douze mois assortie du sursis, et d'une sanction pécuniaire d'un montant de 15 000 euros à l'encontre de la société et de 3 000 euros à l'encontre de son président.

36. 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 justifié.

*

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il est prononcé à l'encontre de la société LOHR IMMOBILIER SANS FRONTIERES une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de douze mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 15 000 euros.

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

Article 3 : Il est ordonné à la société LOHR IMMOBILIER SANS FRONTIERES de publier à ses frais et sous la forme nominative s'agissant des personnes sanctionnées, dans les journaux « *Le Figaro* » et « *Les Dernières Nouvelles d'Alsace* », dès leur première publication à compter

de la notification de la présente décision, l'extrait suivant, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 11 juin 2024, qui tient compte des faits de l'espèce, la Commission nationale des sanctions a prononcé à l'encontre, d'une part, de l'agence immobilière LOHR IMMOBILIER SANS FRONTIERES, une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de douze mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 15 000 euros et, d'autre part, de son dirigeant, M. Werner LOHR, une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de douze mois avec sursis et une sanction pécuniaire de de 3 000 euros. Elle a 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 (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 de mettre en place une organisation et des procédures internes pour la mise en œuvre des mesures de gel des avoirs et d'interdiction de mise à disposition ou d'utilisation des fonds ou ressources économiques prévues au code monétaire et financier (articles L. 562-4-1 et R. 562-1 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 mise 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 des personnes sanctionnées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société LOHR IMMOBILIER SANS FRONTIERES et à M. Werner LOHR.

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 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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE.

Fait à Paris, le 11 juin 2024.