



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS  
DÉCISION DU 17 JUIN 2024**

**SOCIÉTÉ H  
Mme K**

*Dossier n° 2023-03*  
**Audience du 3 avril 2024**

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par lettre du ministre de l'économie et des finances parvenue le 10 mars 2023 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées le 12 janvier 2024 à la société H, à sa gérante, Mme K, auxquelles était joint le rapport de contrôle de l'administration ;

Vu les observations en réponse aux notifications des griefs parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriers recommandés le 6 février 2024 ;

Vu le rapport en date du 21 février 2024 de M. Patrick IWEINS, rapporteur désigné par la présidente de la Commission nationale des sanctions ;

Vu les observations en réponse à la communication du rapport du rapporteur parvenues à la Commission nationale des sanctions par courrier recommandé le 11 mars 2024 ;

Vu les courriers du 1<sup>er</sup> mars 2024 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission nationale des sanctions ;

Mme K, assistée de son conseil, M<sup>e</sup> I, ayant indiqué demander que la séance soit publique et ayant été préalablement informée du droit de garder le silence ;

La présidente par intérim ayant désigné la secrétaire de séance en la personne de Mme Marie-Emma BOURSIER ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 3 avril 2024 :

- M. Patrick IWEINS, rapporteur ;
- Mme K, assistée de son conseil, M<sup>e</sup> I ;

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

## **I- FAITS**

La société H, exerçant sous l'enseigne JOHN TAYLOR (ci-après « la société »), est une société à responsabilité limitée immatriculée le 26 mai 2010 auprès du registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence comme exerçant les activités d'agent immobilier, transactions sur immeubles et fonds de commerce, gestion immobilière et administration d'immeubles. Son siège social se situe au Q. Mme K en est la gérante.

La société fait partie du réseau JOHN TAYLOR et bénéficie d'une licence portant sur les déclinaisons des marques « JOHN TAYLOR » concédées par la société luxembourgeoise JOHN TAYLOR CORPORATE par un contrat de licence de marque et d'enseigne signé le 2 mars 2016 et renouvelé en mai 2021.

Selon les informations déclarées, Mme K serait la bénéficiaire effective de la société par la détention de 92 % du capital par la société S.L.R. dont elle est l'unique associée. Elle est également la gérante de la société N, situé à Aix-en-Provence et dont elle est aussi la bénéficiaire effective.

La société est adhérente à la FNAIM depuis 2010.

Au jour du contrôle, elle employait deux salariées et travaillait en liaison avec deux négociateurs indépendants, sous contrats exclusifs. Mme K était également négociatrice.

Spécialisée dans la vente de biens immobiliers de prestige (valeur des biens supérieure à 800 000 euros), la société projette de développer l'activité de location – actuellement marginale dans son activité – compte tenu de la demande. Sa zone de chalandise s'étend sur la ville d'Aix-en-Provence et ses alentours.

Au jour du contrôle, la société avait en portefeuille 28 biens à la vente dont la fourchette de prix était comprise entre 525 000 euros et 5 250 000 euros.

Les compromis ou promesses de vente sont toujours signés chez le notaire.

La société travaille en inter-agence, notamment avec N, agence précitée qui se situe sur un segment du marché de moindre valeur, mais également avec des agences situées hors de sa zone géographique pour des raisons de concurrence.

En 2022, le chiffre d'affaires de la société s'est établi à 750 611 euros pour un résultat d'exploitation de 6 616 euros.

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

C'est dans ce cadre et sur le fondement des articles L. 561-36, L. 561-36-2 et R. 561-40 du code précité que la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après « DGCCRF ») a réalisé, le 27 août 2020, dans les locaux de la société, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société et sa gérante des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Un procès-verbal a été dressé le 27 août 2020 et un rapport d'intervention a été rédigé le 10 janvier 2022.

## **II- MOTIFS DE LA DÉCISION**

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

Considérant ce qui suit :

### **Sur le premier grief relatif à la définition insuffisante du dispositif d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ainsi que des mesures de contrôle interne**

1. Aux termes de l'article L. 561-4-1 du code monétaire et financier : « *Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent les mesures de vigilance destinées à mettre en œuvre les obligations qu'elles tiennent du présent chapitre en fonction de l'évaluation des risques présentés par leurs activités en matière de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.*

*A cette fin, elles définissent et mettent en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme auxquels elles sont exposées ainsi qu'une politique adaptée à ces risques. Elles élaborent en particulier une classification des risques en question en fonction de la nature des produits ou services offerts, des conditions de transaction proposées, des canaux de distribution utilisés, des caractéristiques des clients, ainsi que du pays ou du territoire d'origine ou de destination des fonds. [...]* ».

Aux termes de l'article L. 561-32 du même code : « *I. – Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en place une organisation et des procédures internes pour lutter contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, tenant compte de l'évaluation des risques prévue à l'article L. 561-4-1. En tenant compte du volume et de la nature de leur activité ainsi que des risques présentés par les relations d'affaires qu'elles établissent, elles déterminent un profil de la relation d'affaires permettant d'exercer la vigilance constante prévue à l'article L. 561-6. [...]*

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

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

Par ailleurs, l'article R. 561-38 du même code dispose que : « *Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'assurent que l'organisation du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme mentionné au I de l'article L. 561-32 est adaptée à leur taille, à la nature de leurs activités ainsi qu'aux risques identifiés par la classification des risques mentionnée à l'article L. 561-4-1.*

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

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

3. Il ressort du rapport d'intervention du 10 janvier 2022 que la société a présenté aux inspecteurs lors du contrôle un protocole interne, mis en place en 2019, comprenant plusieurs documents. D'abord, une note d'information de trois pages destinée à l'ensemble du personnel de la société présentant de manière synthétique les obligations de l'agent immobilier, quelques critères d'alerte ressortant des lignes directrices conjointes entre la DGCCRF et TRACFIN ainsi que la déclaration de soupçon. Ensuite, une « *procédure interne de lutte contre le blanchiment (LAB/FT)* » jointe en annexe de la note d'information et synthétisant dans un logigramme la démarche en vigueur au sein de l'agence. La société avait également élaboré une fiche en vue de l'identification des clients et bénéficiaires effectifs, une fiche pour le « *suivi de la relation d'affaires* » et une autre intitulée « *Vigilance constante* » en l'absence de soupçon. La société avait en outre élaboré des fiches intitulées « *Informations transmises à l'organe de direction* » et « *Mise en place de mesures de vigilance complémentaires en cas de doute au regard de la cartographie des risques / client absent/PPE* » et « *Déclaration de soupçon à TRACFIN* » si les soupçons persistaient après la mise en œuvre des mesures de vigilance complémentaires ou renforcées, sans que celles-ci soient au demeurant précisées. Enfin, la société avait élaboré une note de 3 pages, intitulée « *Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme* », remise aux clients acheteurs au moment de la signature d'une offre d'achat rappelant l'assujettissement de l'agence au dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et les documents qu'elle est amenée à demander dans ce cadre.

4. Dans ses observations écrites, Mme K fait valoir la vigilance mise en œuvre par la société pour la réalisation de ses transactions, même si tout le travail effectué n'était pas formalisé dans les dossiers. Elle a en outre complété le dispositif existant à la date du contrôle en produisant la charte d'entreprise relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, comprenant deux annexes. La première est intitulée « *Critères d'évaluation et de classification des risques de blanchiment de capitaux* » et la seconde rappelle les dispositions prévues par l'article D. 561-32-1 du code monétaire et financier s'agissant des critères pour effectuer une déclaration de soupçon. Elle a également produit une procédure interne de lutte contre le blanchiment de capitaux présentée sous la forme d'un logigramme actualisé et accompagnée d'une « *Cartographie interne – évaluation des risques propres à l'agence John Taylor d'Aix-en-Provence* ». La fiche client (acquéreur ou vendeur) et la fiche TRACFIN prennent en compte les aspects afférents aux bénéficiaires effectifs, aux personnes politiquement exposées et aux pays figurant sur les listes du Groupe d'action financière.

5. Nonobstant les améliorations apportées postérieurement au contrôle, la commission considère toutefois que la procédure mise en place par la société, au moment du contrôle, était insuffisante au regard des exigences prévues le code monétaire et financier rappelées aux points 1 et 2 ci-dessus, dès lors qu'elle 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 clients et des mesures de contrôle interne formalisé.

6. 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***

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. [...]».

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 soit par la prise d'une copie de ce document, soit par la collecte des mentions suivantes : les nom, prénoms, date et lieu de naissance de la personne, ainsi que la nature, les date et lieu de délivrance du document et les nom et qualité de l'autorité ou de la personne qui a délivré le document et, le cas échéant, l'authentifié ;

4° Lorsque le client est une personne morale, dont le représentant dûment habilité est physiquement présent aux fins de l'identification au moment de l'établissement de la relation d'affaires par la communication de l'original ou de la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois ou extrait du Journal officiel, constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés et dirigeants sociaux mentionnés aux 1° et 2° de l'article R. 123-54 du code de commerce, des représentants légaux ou de leurs équivalents en droit étranger ; La vérification de l'identité de la personne morale peut également être réalisée en obtenant une copie certifiée du document directement via les greffes des tribunaux de commerce ou un document équivalent en droit étranger. [...]».

Enfin, aux termes de l'article R. 561-11 du même code : « Lorsque les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 ont de bonnes raisons de penser que l'identité de leur client et les éléments d'identification précédemment obtenus ne sont plus exacts ou pertinents, elles procèdent de nouveau à l'identification du client et à la vérification de son identité conformément aux articles R. 561-5 et R. 561-5-1 et, le cas échéant, à l'identification et à la vérification de l'identité de son bénéficiaire effectif conformément à l'article R. 561-7. ».

8. 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.

9. Il ressort du rapport d'intervention du 10 janvier 2022 que le contrôle des cinq dossiers de transaction a révélé des manquements à l'identification des clients et des bénéficiaires effectifs. Ainsi, la société n'a pu présenter aux inspecteurs, dans aucun des dossiers contrôlés, l'ensemble des éléments d'identification prévus par la réglementation rappelée au point 7 ci-dessus s'agissant des vendeurs personnes physiques. Elle n'a pas été en mesure non plus de produire les extraits Kbis de la société vendeuse dans le dossier de transaction M, transaction portant sur un bien immobilier d'une valeur de 1 108 600 euros. Les bénéficiaires effectifs de ladite société n'avaient en outre pas été identifiés.

10. Dans ses observations écrites, Mme K indique que les fiches clients ont été complétées à la suite du contrôle et une fiche concernant les bénéficiaires effectifs doit désormais être complétée.

11. La commission considère que pour l'application de ses obligations, la réglementation précitée prévoit que lorsque le client est une personne physique, les personnes assujetties mentionnées à l'article L. 561-2 du code monétaire et financier identifient le client par le recueil de ses nom et prénoms, ainsi que de ses date et lieu de naissance figurant sur l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie ou par la prise d'une copie de ce document. Pour la personne morale, le professionnel assujetti au dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme doit solliciter l'original ou la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés et dirigeants. Or, la société n'a pu produire le jour du contrôle de l'administration les informations complètes d'identification requises par la réglementation, d'une part, pour les vendeurs et, d'autre part, pour la SCI M et ses bénéficiaires effectifs.

12. 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 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. Les dispositions légales et réglementaires susmentionnées imposent que les personnes mentionnées au 8° de 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 résulte du contrôle diligenté par les inspecteurs de la DGCCRF que certains éléments concernant le recueil d'informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires et à l'actualisation de ces informations faisaient défaut. Ainsi, s'agissant des vendeurs, les inspecteurs ont relevé l'absence, dans tous les dossiers contrôlés, d'élément concernant le motif de la vente et la destination des sommes retirées de cette vente. S'agissant des acquéreurs, les dossiers étaient dépourvus d'informations concernant leur profession, leur revenus et patrimoine, les raisons de leur achat ou la provenance des fonds, notamment en l'absence de prêt bancaire.

17. Dans ses observations écrites, Mme K indique que les éléments d'information portant sur les clients, leur projet, leur revenu, leur profession et la provenance des fonds sont toujours demandés, même si elle indique que ces éléments ne figuraient dans les dossiers contrôlés. Elle précise que le protocole interne est désormais complété pour tenir compte de l'exigence de formalisation.

18. La commission considère que la société n'a pu produire le jour du contrôle de l'administration, dans aucun des dossiers contrôlés, de documents justifiant qu'elle avait procédé au recueil d'informations portant sur l'objet et la nature de la relation d'affaires requises par la réglementation, ce qui implique un degré minimal de formalisation et de traçabilité, qui n'a pas, en l'espèce, été respecté.

19. 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 quatrième grief relatif au manquement à l'obligation d'assurer aux personnels concernés une 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. [...] ».*

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 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.

22. Il ressort des pièces du dossier qu'au moment du contrôle, si sa collaboratrice, en charge notamment de la vérification des dossiers de transaction en vue de leur envoi aux notaires, avait suivi une formation en 2019, la gérante de la société elle-même n'avait suivi aucune formation relative à ses obligations professionnelles en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ce qu'elle a confirmé à l'audience.

23. Mme K a produit devant la commission une attestation de la formation la concernant de deux heures dispensée par la FNAIM FORMATION Aix-Marseille-Provence, le 22 avril 2021, sur la « *lutte contre le financement du terrorisme TRACFIN* » et une convention de formation conclue avec la CCI Formation d'Aix-Marseille-Provence pour une formation à distance en 2024 portant notamment sur le dispositif TRACFIN.

24. 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- SUR LES SANCTIONS ET LA PUBLICATION**

25. 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. ».*

*26. 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 ».*

*27. La commission considère que Mme K, en sa qualité de gérante de la société H, était responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et que les manquements retenus par la commission à l'encontre de la société lui sont également imputables.*

*28. La commission considère toutefois que la société disposait, à la date du contrôle, d'un protocole interne, certes insuffisant, et que Mme K a mis en œuvre des mesures par la suite pour se conformer aux obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Il convient en conséquence de prononcer tant à l'encontre de la société que de celle de sa gérante une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois, assortie du sursis, et une sanction pécuniaire de 2 000 euros.*

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

\*  
\*\*\*

## PAR CES MOTIFS

### DÉCIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Il est prononcé à l'encontre de la société H une interdiction d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de Mme K 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 2 000 euros.

Article 3 : Il est ordonné à la société H de publier à ses frais, sous forme anonyme pour les personnes sanctionnées, dans le quotidien « *La Provence* » et le magazine « *Journal de l'Agence* », dès leur première publication à compter de la notification de la présente décision, l'extrait suivant, sans modification, suppression ni adjonction :

*« Par décision du 17 juin 2024, qui tient compte des faits de l'espèce, la Commission nationale des sanctions a prononcé à l'encontre d'une agence immobilière situé dans le département des Bouches-du-Rhône et de sa gérante des interdictions temporaires d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et des sanctions pécuniaires de 2 000 euros, et décidé la publication de ces sanctions aux frais de la société, pour n'avoir pas respecté les obligations suivantes leur incombant en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues par le code monétaire et financier :*

- l'obligation de définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ainsi qu'une politique adaptée à ces risques (articles L. 561-4-1, L. 561-32 et R. 561-38 du code monétaire et financier) ;*
- l'obligation d'identification et de vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5, R. 561-5 à R. 561-11 du même code) ;*
- l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du même code) ;*
- l'obligation de mettre en place toute action de formation utile (article L. 561-34 du même code). ».*

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission nationale des sanctions sous une forme anonyme s'agissant des personnes sanctionnées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société H et à Mme K.  
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 Magali INGALL-MONTAGNIER, présidente par intérim de la commission ;
- Mme Dominique DUJOLS, magistrate à la Cour des comptes ;
- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, personnalité qualifiée ;
- Mme Marie-Emma BOURSIER, personnalité qualifiée.

Le secrétariat a été tenu pour la présente décision par Mme Marie-Emma BOURSIER.

Fait à Paris, le 17 juin 2024.

