



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DÉCISION DU 28 MAI 2024**

**SOCIÉTÉ AJ
M. LS**

Dossier n° 2023-19
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 8 septembre 2023 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées le 8 janvier 2024 à la société AJ et à son gérant, M. LS, auxquelles était joint le rapport de contrôle de l'administration ;

Vu les observations en réponse aux notifications des griefs parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriel du 17 janvier 2024 ;

Vu le rapport en date du 20 février 2024 de M. Pierre HANOTAUX, 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 26 février 2024 ;

Vu les courriers du 28 février 2024 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission nationale des sanctions ;

M. LS, représentant légal et gérant de la société AJ, ayant indiqué demander que la séance ne soit pas publique et ayant été préalablement informé du droit de se taire ;

La présidente ayant désigné le secrétaire de séance en la personne de M. Patrick IWEINS ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 27 mars 2024 :

- M. Pierre HANOTAUX, rapporteur ;
- M. LS, qui a eu la parole en dernier ;

I. FAITS

La société AJ (ci-après « la société ») est une société à responsabilité limitée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier le 22 septembre 2009 comme exerçant les activités de transactions immobilières en France et à l'étranger. Son siège social se situe QX. M. LS en est le gérant. La société détient deux établissements secondaires exerçant également l'activité d'agence immobilière situés à Villeneuve-lès-Maguelone et à Carnon dans le département de l'Hérault.

Au jour du contrôle, la société était titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault valable jusqu'au 18 janvier 2025 lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce. Elle ne disposait pas de compte séquestre.

Elle n'était adhérente à aucun syndicat ou organisation professionnelle. Elle n'employait pas de salariés et travaillait avec quatre agents commerciaux.

La société vend des biens immobiliers classiques ne relevant pas de l'immobilier de luxe ou d'entreprise. La clientèle, en grande majorité française, est locale ou en provenance des régions parisienne et lyonnaise. Elle est composée de seniors, de cadres supérieurs cherchant une résidence secondaire ou d'investisseurs.

Au jour du contrôle, la société avait en portefeuille 35 biens à la vente. La société promeut ses annonces sur son site internet mais également sur les sites www.leboncoin.fr et www.seloger.com. Le nombre de vente pour 2019, 2020 et 2021 a été respectivement de 48, 51 et 52. En 2022, le chiffre d'affaires de la société s'est établi à 425 617 euros, relativement stable par rapport aux années précédentes, pour un résultat en repli à -1 730 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 8 février 2022, dans les locaux du siège de la société, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société et son gérant des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Un procès-verbal a été dressé le 8 février 2022 et un rapport d'intervention a été rédigé le 12 avril 2022.

II. MOTIFS DE LA DÉCISION

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

Considérant ce qui suit :

Sur le premier grief relatif au manquement à l'obligation de définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de

financement du terrorisme ainsi qu'une politique adaptée à ces risques et des mesures de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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. ».*

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 8 février 2022 et du rapport d'intervention du 12 avril 2022 qu'au jour du contrôle M. LS n'avait pu produire aux inspecteurs de la DGCCRF un 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. En outre, si la charte de travail relative à la signature d'un compromis de vente prévoit qu'une fiche TRACFIN et une grille d'évaluation doivent être complétée pour les acquéreurs, les dossiers contrôlés par les inspecteurs étaient tous dépourvus de tels documents, la société n'ayant pas mis en place de dispositif d'identification, d'évaluation et de classification des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme conformément aux dispositions du code monétaire et financier rappelées au point 1 ci-dessus. La société n'avait pas non plus mis en place des mesures de contrôle interne permettant de s'assurer du respect par ses mandataires des obligations auxquelles elle était assujettie, compte tenu du mode de fonctionnement de la société, qui a recours exclusivement à des agents commerciaux. D'ailleurs, à la question posée dans le cadre du contrôle : « *votre établissement a-t-il mis en place un contrôle permanent du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ?* », M. LS a répondu par la négative.

4. M. LS fait valoir dans ses observations écrites la mise en place, postérieurement au contrôle de la DGCCRF, d'une grille d'évaluation des risques avec les mesures adaptées en fonction de la catégorie de risques, d'une fiche d'aide à la procédure TRACFIN avec sa désignation en qualité de référent TRACFIN, d'une vérification du registre des gels des avoirs ainsi qu'une vigilance renforcée pour les transactions impliquant des clients établis dans l'un des pays inscrits sur les listes établies par le Groupe d'Action financière (GAFI).

5. Toutefois, la Commission apprécie la situation des personnes mises en cause au jour du contrôle de l'administration pour établir si le grief est fondé ou non. Ainsi, à la date du contrôle, le grief est fondé.

Sur le 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. [...] ».

L'article R. 561-5 du même code prévoit : « *Pour l'application du 1° du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient leur client dans les conditions suivantes :*

1° Lorsque le client est une personne physique, par le recueil de ses nom et prénoms, ainsi que de ses date et lieu de naissance ;

2° Lorsque le client est une personne morale, par le recueil de sa forme juridique, de sa dénomination, de son numéro d'immatriculation, ainsi que de l'adresse de son siège social et celle du lieu de direction effective de l'activité, si celle-ci est différente de l'adresse du siège social ; [...] ».

L'article R. 561-5-1 du même code prévoit : « *Pour l'application du 2° du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité du client selon l'une des modalités suivantes : [...]*

3° Lorsque le client est une personne physique, physiquement présente aux fins de l'identification au moment de l'établissement de la relation d'affaires, par la présentation de l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie et par la prise d'une copie de ce document ;

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

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

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

7. Il résulte de ces dispositions que le professionnel assujetti doit être en mesure de présenter, lors des contrôles de l'administration, des dossiers complets comportant l'ensemble des éléments d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs des sociétés qu'il doit collecter dès l'entrée en relation d'affaires.

8. Si la société demandait à ses clients, vendeurs et acquéreurs, leurs pièces d'identité, leur adresse, leurs coordonnées téléphoniques et courriel et la désignation des biens et, pour les sociétés, un extrait Kbis, les statuts ou la carte du gérant, le contrôle des dossiers auquel ont procédé les inspecteurs de DGCCRF a cependant révélé des manquements à l'identification et à la vérification de l'identité des clients. Ainsi, les cinq dossiers contrôlés étaient dépourvus de tout document concernant l'identification des vendeurs et acquéreurs. Seuls les mandats de vente, les compromis ou les promesses de vente, les attestations de vente et les notes d'honoraires étaient présents dans les dossiers.

9. M. LS fait valoir dans ses observations écrites et à l'audience le travail des notaires. La commission estime que cet argument n'est pas recevable et considère qu'il appartient à chaque professionnel assujetti aux obligations de vigilance en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme d'accomplir les diligences nécessaires qu'impose le code monétaire et financier et de pouvoir en justifier le jour du contrôle, ce qui implique un degré minimal de formalisation et de traçabilité, qui n'a pas, en l'espèce, été respecté, puisqu'aucune fiche client ni aucun document indiquant les mentions obligatoires requises par la réglementation rappelée au point 6 ci-dessus n'a pu être produit le jour du contrôle.

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

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

11. Aux termes de l'article L. 561-5-1 du code monétaire et financier : « *Avant d'entrer en relation d'affaires, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 recueillent les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et tout autre élément d'information pertinent. Elles actualisent ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires. [...]* ».

Aux termes de l'article L. 561-6 du même code, : « *Pendant toute la durée de la relation d'affaires et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent, dans la limite de leurs droits et obligations, une vigilance constante et pratiquent un examen attentif des opérations effectuées en veillant à ce qu'elles soient cohérentes avec la connaissance actualisée qu'elles ont de leur relation d'affaires.* ».

Aux termes de l'article R. 561-12 du même code : « *Pour l'application de l'article L. 561-5-1, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :*

1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information nécessaires à la connaissance de l'objet et de la nature de la relation d'affaires ;

2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information qui permettent de conserver une connaissance appropriée et actualisée de leur relation d'affaires.

La nature et l'étendue des informations collectées ainsi que la fréquence de la mise à jour de ces informations et l'étendue des analyses menées sont adaptés au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. Ils tiennent compte également des changements pertinents affectant la relation d'affaires ou la situation du client, y compris lorsque ces changements sont constatés par les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 à l'occasion du réexamen de toute information pertinente relative aux bénéficiaires effectifs, notamment en application de la réglementation relative à l'échange d'informations dans le domaine fiscal.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle mentionnées à l'article L. 561-36 de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. [...]».

12. Par ailleurs, l'arrêté du 2 septembre 2009 pris en application de l'article R. 561-12 du code monétaire et financier définit les éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires susceptibles d'être recueillis pendant toute la durée de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

13. Il résulte de ces dispositions que les personnes assujetties mentionnées à l'article L. 561-2 du code monétaire et financier doivent détenir des informations pertinentes sur l'objet et la nature de la relation d'affaires et les mettre à jour, selon une périodicité qui dépend du niveau de risque présenté par chaque client, pendant toute la durée de la relation d'affaires. La législation impose aux personnes assujetties une obligation de moyens et il leur appartient de conserver les justificatifs de l'examen auquel elles ont procédé.

14. Le contrôle sur place diligenté par la DGCCRF a révélé un déficit d'information sur l'objet et la nature de la relation d'affaires compte tenu de l'absence d'éléments d'information sur la provenance des fonds de l'acquéreur dans les dossiers contrôlés. De même, les dossiers contrôlés ne contenaient pas l'adresse du domicile des vendeurs et/ou des acquéreurs qui est un élément d'information pertinent pour la connaissance du client et de la relation d'affaires, dès lors qu'une telle information permet au professionnel assujetti d'évaluer les risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, notamment en présence de client établi dans un pays à risque figurant sur les listes du Groupe d'action financière (GAFI) parmi ceux dont la législation ou les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

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

Sur le quatrième 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

16. 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.- L'entreprise mère d'un groupe au sens de l'article L. 561-33 établie en France définit, au niveau du groupe, une organisation et des procédures 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 mentionnées au I. Cette organisation et ces procédures sont mises en œuvre par les entités du groupe mentionnées à l'article L. 561-2 établies en France ainsi que par leurs succursales à l'étranger ou toute autre forme de libre établissement.

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.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 veillent à ce que les personnels qui participent à la mise en œuvre des mesures mentionnées au premier alinéa bénéficient de formations appropriées et aient accès aux informations nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ou activités. Les agents mentionnés à l'article L. 523-1 et les personnes auxquelles les établissements de monnaie électronique ont recours en vue de distribuer de la monnaie électronique au sens de l'article L. 525-8 sont assimilés aux personnels des personnes mentionnées à l'article L. 521-1 pour l'application de ces dispositions.

Les personnes mentionnées à l'article L. 562-4-1 mettent en place un dispositif de contrôle interne de la mise en œuvre des obligations mentionnées à cet article dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles R. 561-38-2 à R. 561-38-9. [...] ».

17. Il ressort du questionnaire rempli dans le cadre du contrôle diligenté par la DGCCRF, le 8 février 2022, que M. LS a répondu par la négative à la question portant sur la vérification de l'absence d'inscription des clients potentiels sur la liste des personnes faisant l'objet de mesures de gel des avoirs de la direction générale du Trésor. Il a précisé à l'audience qu'il n'avait pas connaissance de l'obligation de mettre en place une telle procédure de vérification.

18. M. LS fait valoir dans ses observations écrites sa mise en conformité depuis le contrôle de la DGCCRF par la vérification du registre des gels des avoirs établi par la direction générale du Trésor.

19. Toutefois, la Commission apprécie la situation des personnes mises en cause au jour du contrôle de l'administration pour établir si le grief est fondé ou non. Ainsi, à la date du contrôle, le grief est fondé.

Sur le 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

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 que M. LS a suivi quelques jours avant le contrôle de la DGCCRF une formation intitulée : « *RISQUES ET OBLIGATIONS DE L'AGENCE IMMOBILIERE* » d'une durée de sept heures, dont deux heures consacrées à la déontologie comprenant une partie consacrée à TRACFIN (dispositifs de signalement, cas typiques de déclaration de soupçon, mise en place d'un protocole « TRACFIN », actualité jurisprudentielle). Plusieurs agents commerciaux ont suivi cette même formation en février en 2022 et 2023.

23. La commission considère cependant que le temps consacré aux questions relatives au blanchiment et le contenu même de la formation ne permet pas de satisfaire à l'obligation de formation exigée par l'article L. 561-34 du code monétaire et financier, la connaissance imparfaite de certaines notions comme celle de bénéficiaires effectifs par M. LS, au jour de l'audience, ou du dispositif du gel des avoirs, démontre que celle-ci était insuffisante.

24. S'agissant des agents commerciaux, la commission considère que la société, qui a recours exclusivement à des agents commerciaux 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 que si cette formation incombe aux agents commerciaux, elle 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.

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

III. SANCTIONS ET PUBLICATION

26. 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. ».

27. 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. ».

28. La commission considère que M. LS, en sa qualité de gérant de la société AJ, était responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le

financement du terrorisme. Par conséquent, tous les manquements retenus par la commission à l'encontre de la société, qui ne sont pas contestés, lui sont également imputables.

29. Toutefois, la commission relève que, dès l'annonce du contrôle par la DGCCRF, M. LS a entrepris rapidement des actions pour se mettre en conformité avec les obligations lui incombant en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme en suivant une formation en février 2022 et en élaborant rapidement un protocole interne de vigilance contenant une identification et une évaluation des risques et des mesures de vigilance, parmi lesquelles la vérification systématique du registre du gel des avoirs. Il convient en conséquence de prononcer à l'encontre de la société et de son gérant des interdictions temporaires d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et des sanctions pécuniaires de 3 000 euros.

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

*

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il est prononcé à l'encontre de la société AJ 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 3 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de M. LS 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 3 000 euros.

Article 3 : Il est ordonné à la société AJ de publier à ses frais et sous forme anonyme, dans le magazine « *Journal de l'Agence* », dès sa première publication à compter de la notification de la présente décision, l'extrait suivant, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 28 mai 2024, qui tient compte des faits de l'espèce, la Commission nationale des sanctions a prononcé à l'encontre d'une agence immobilière située dans le département de l'Hérault et de son gérant des interdictions temporaires d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et des sanctions pécuniaires de 3 000 euros chacun, et décidé la publication de ces sanctions aux frais de la société, pour n'avoir pas respecté les obligations suivantes leur incombant en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues par le code monétaire et financier :

- *l'obligation de définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ainsi qu'une politique adaptée à ces risques (articles L. 561-4-1, L. 561-32 et R. 561-38 du code monétaire et financier) ;*
- *l'obligation d'identifier et de vérifier l'identité des clients et bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5, R. 561-5 à R. 561-11 du même code) ;*

- *l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du même code) ;*
- *l'obligation 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 (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). ».*

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 AJ et à M. LS.

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 ;
- M. Claude BELLENGER, membre de la Cour de cassation ;
- 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 M. Patrick IWEINS.

Fait à Paris, le 28 mai 2024.