



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DÉCISION DU 4 JUIN 2024**

**SOCIÉTÉ BY
Mme GN**

Dossier n° 2023-18
Audience du 22 mai 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 BY et à sa gérante, Mme GN, auxquelles était joint le rapport de contrôle de l'administration ;

Vu les observations accompagnées de pièces en réponse aux notifications des griefs parvenues à la Commission nationale des sanctions le 13 février 2024 ;

Vu le rapport en date du 2 avril 2024 de M. Pierre HANOTAUX, rapporteur désigné par la présidente de la Commission nationale des sanctions ;

Vu les courriers du 26 avril 2024 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition 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 29 avril 2024 ;

Mme GN, ayant indiqué demander que la séance ne soit pas publique et ayant été préalablement informée du droit de garder le silence ;

Le président par intérim ayant désigné le secrétaire de séance en la personne de Patrick IWEINS ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 22 mai 2024 :

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

I- FAITS

La société BY (ci-après « la société ») est une société à responsabilité limitée enregistrée au ... comme exerçant les activités de gérance d'immeubles et administration de biens, transactions immobilières et fonds de commerce. Son siège social se situe au ... (Val-de-Marne). Mme GN en est la gérante. La société dispose d'un compte séquestre utilisé uniquement pour l'activité de gestion, les virements étant effectués directement entre le client et le notaire s'agissant des transactions.

Au jour du contrôle, le 24 février 2022, la société employait, outre la gérante, quatre salariés.

Elle détenait une carte professionnelle, en cours de renouvellement, l'autorisant à exercer les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce, délivrée

La clientèle de la société est une clientèle familiale, composée de primo-accédants finançant souvent la totalité de l'acquisition par un prêt bancaire. La société ne commercialise pas de biens de prestige, ni de l'immobilier de bureaux ou d'entreprise ou de biens à des investisseurs étrangers.

A la date du contrôle, la société détenait un portefeuille de 21 biens proposés à la vente, dont 13 faisaient l'objet d'un compromis de vente. Sur son site internet, 42 biens étaient à la vente, dont 21 n'étaient plus à vendre. Le prix moyen d'un bien à la vente est d'environ 250 000 euros et la fourchette des prix de vente s'étend de 99 000 euros à 750 000 euros.

A la date du contrôle, 12 biens avaient été vendus, dont 6 ventes étaient en cours de réalisation (en 2021, la société a réalisé 27 ventes).

En 2022, le chiffre d'affaires de la société s'est établi à ... euros pour un résultat net comptable de ... 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 24 février 2022, 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 24 février 2022 et un rapport d'intervention a été rédigé le 12 août 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 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 procès-verbal du 24 février 2022 et du rapport d'intervention du 12 août 2022 qu'au jour du contrôle aucun dispositif d'identification, d'évaluation et de classification des risques comprenant les mesures de vigilance à mettre en œuvre en fonction du niveau de risque

qui ressort de l'évaluation du client et de la relation d'affaires n'a pu être produit aux inspecteurs de la DGCCRF. Il n'existait pas davantage de dispositif de contrôle interne permettant d'assurer la mise en œuvre effective des procédures de vigilance en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme des risques au sein de la société.

4. Au jour de l'audience, Mme GN, qui a confirmé cette carence au moment du contrôle, n'avait toujours pas justifié de la mise en place d'un tel dispositif d'évaluation et d'identification des risques au sein de la société.

5. Il résulte de ce qui précède que, 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. La CNS estime qu'il ne résulte pas du dossier que le deuxième grief soit établi.

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

7. 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. [...] ».

8. 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.

9. Les dispositions légales et réglementaires rappelées aux points 7 et 8 ci-dessus imposent aux personnes mentionnées au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier de détenir des informations pertinentes sur l'objet et la nature de la relation d'affaires et de 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.

10. Il résulte du contrôle diligenté par la DGCCRF que le recueil de certaines informations pertinentes relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires était insuffisant. Ainsi, s'agissant du financement des acquisitions figurant dans les compromis de vente, le dossier de transaction AB / CD ne contenait aucun justificatif de la provenance des fonds apportés par l'acquéreur à hauteur de 70 000 euros en vue de l'acquisition d'un bien au prix de 545 000 euros. Le dossier de transaction EF/ GH ne comportait, au moment du contrôle, aucune information sur la provenance des fonds de l'acquéreur à hauteur de 33 000 euros pour un achat d'un montant de 168 000 euros ni aucun justificatif portant sur ses revenus et ressources. Le dossier de transaction IJ / KL est dépourvu de tout justificatif sur la provenance des fonds des acquéreurs à hauteur de 75 600 euros, alors que ceux-ci paient comptant l'acquisition. Pour la transaction MN/ OP, aucun élément ne figure au dossier sur la provenance des fonds apportés par les acquéreurs pour un montant certes limité de 10 000 euros au regard du prix d'achat du bien de 285 000 euros et les ressources des acquéreurs ne sont pas davantage documentées. Il en est de même pour l'apport personnel de 13 000 euros de l'acquéreuse non justifié, dans la transaction QR/ ST.

11. La commission considère que la connaissance insuffisante de la situation professionnelle, économique et financière de ses clients ne permettait pas à la société de procéder à une évaluation pertinente des risques présentés par les opérations auxquelles la société prête son concours.

12. Il résulte de ce qui précède que le grief est fondé.

Sur le quatrième grief relatif au manquement à l'obligation d'information 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

13. 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. [...] ».*

14. Il résulte de ces dispositions que les personnes mentionnées au 8° 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.

15. Il résulte du procès-verbal du 24 février 2022 et du rapport d'intervention du 12 août 2022 qu'à la date du contrôle de la DGCCRF, aucune formation ni information relative à la lutte contre

le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme n'avait été suivie ou diffusée au sein de la société.

16. Mme GN, qui n'a pas contesté ce grief, a indiqué au cours de son audition par la commission rechercher une formation en ligne, sans davantage de précisions sur les actions d'information et de formation des personnels concernés.

17. Il résulte de ce qui précède que le grief est fondé.

III- SUR LES SANCTIONS ET LA PUBLICATION

18. 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. ».

19 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. ».

20. La commission considère que Mme GN, en sa qualité de gérante de la société BY, 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, qui n'ont pas été contestés, lui sont imputables.

21. La commission relève qu'en dépit de sa grande expérience dans le secteur immobilier, Mme GN, qui n'avait pas une connaissance précise de ses obligations en la matière, a ensuite entrepris des actions correctrices pour se mettre en conformité avec certaines des dispositions du code monétaire et financier, s'agissant notamment du recueil des informations relatives au financement des acquisitions et à la provenance des fonds. Elle n'a toutefois pas justifié au jour de l'audience de la mise en place d'un dispositif d'évaluation des risques assorti d'un contrôle interne ni de la formation du personnel concerné par les obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Il convient en conséquence de prononcer tant à l'encontre de la société que de sa gérante une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de six mois assortie du sursis et une sanction pécuniaire de 1 000 euros.

22. 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 BY une interdiction d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de six mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 1 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de Mme GN une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de six mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 1 000 euros.

Article 3 : Il est ordonné à la société BY de publier à ses frais, à l'expiration du délai de recours, sous forme anonyme pour les personnes sanctionnées, dans le journal « *Le Parisien* », l'extrait suivant, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 4 juin 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 du Val-de-Marne et de sa gérante des interdictions temporaires d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de six mois avec sursis et des sanctions pécuniaires de 1 000 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 de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du même code) ;*
- l'obligation d'assurer une information régulière du personnel et la mise en place de toute action de formation utile (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 BY et à Mme GN.

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

Ont délibéré sur la présente décision :

- M. Nicolas GROPER, président par intérim de la Commission ;
- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, personnalité qualifiée ;
- Mme Marie-Emma BOURSIER, personnalité qualifiée ;
- Mme Pascale PARQUET, personnalité qualifiée ;
- M. Patrick IWEINS, personnalité qualifiée.

Le secrétariat a été tenu pour la présente décision par M. Patrick IWEINS.

Fait à Paris, le 4 juin 2024.