



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**SOCIÉTÉ AGENCE IMMOBILIERE DE LA MAIRIE
M. Adrien DJORDJEVIC
M. Milivoje DJORDJEVIC**

Dossier n° 2023-27
Audience du 10 avril 2024

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par le ministre de l'économie et des finances parvenue le 18 septembre 2023 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées le 26 octobre 2023 à la société AGENCE IMMOBILIERE DE LA MAIRIE et à ses co-gérants, M. Milivoje DJORDJEVIC et M. Adrien DJORDJEVIC, auxquelles était joint le rapport de contrôle de l'administration ;

Vu les observations et pièces en réponse aux notifications des griefs parvenues à la Commission nationale des sanctions par courrier recommandé le 30 novembre 2023 ;

Vu le rapport en date du 15 février 2024 de Mme Pascale PARQUET, rapporteure désignée par le président de Commission nationale des sanctions ;

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

Vu les autres pièces du dossier ;

M. Adrien DJORDJEVIC, assisté de son conseil, M^e Christophe EDON, ayant indiqué demander que la séance soit publique et ayant été préalablement informé du droit de garder le silence ;

La présidente ayant désigné la secrétaire de séance en la personne de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 10 avril 2024 :

- Mme Pascale PARQUET, rapporteure ;
- M. Adrien DJORDJEVIC, assisté de son conseil, M^e Christophe EDON ;

M. Adrien DJORDJEVIC ayant eu la parole en dernier ;

I. FAITS

La société AGENCE IMMOBILIERE DE LA MAIRIE (ci-après « la société ») est une société à responsabilité limitée immatriculée le 24 novembre 1993 au registre du commerce et des sociétés de Bobigny comme exerçant les activités de transactions immobilières, rédaction d'actes, conseil, assurance. Son siège social se situe au 17, rue de Paris à Pierrefitte-sur-Seine (Seine-Saint-Denis). M. Milivoje DJORDJEVIC et M. Adrien DJORDJEVIC en étaient les représentants légaux et co-gérants au moment du contrôle de l'administration. M. Adrien DJORDJEVIC, salarié de la société depuis 2011, avait rejoint la gérance en mars 2015.

L'agence est indépendante et est adhérente de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM). Elle disposait au moment du contrôle d'une carte professionnelle lui permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la chambre de commerce et d'industrie d'Île-de-France valable jusqu'au 1^{er} décembre 2023.

A la date du contrôle, le 26 novembre 2020, la société comptait deux associés : M. Milivoje DJORDJEVIC, co-gérant, non salarié, et Mme Hélène SELLEM, directrice d'agence, salariée, qui exerce des activités de négociatrice en immobilier. Depuis le 19 février 2021, Mme SELLEM a cessé ses fonctions au sein de la société et a cédé les parts qu'elle détenait dans la société (50 %) à Adrien DJORDJEVIC, le 22 février 2021.

La clientèle de l'agence est locale et composée de particuliers qui recherchent une résidence principale. Elle n'a pas de clients professionnels autres que des sociétés civiles immobilières (SCI) familiales.

La société vend des biens localisés à Pierrefitte-sur-Seine et dans les communes voisines. La fourchette de prix de vente des biens est de 200 000 euros à 350 000 euros pour les maisons et de 100 000 euros à 200 000 euros pour les appartements. Le prix de vente moyen d'un bien est de l'ordre de 270 000 euros pour les maisons et de 140 000 euros pour les appartements.

La société n'a pas de site internet et promeut ses annonces sur le site « leboncoin ».

En 2022, la société avait réalisé un chiffre d'affaires de 162 967 euros pour un résultat net de 5 823 euros. Pour 2023, dans un contexte marqué par la contraction du volume annuel des transactions, son chiffre d'affaires et son résultat sont attendus en baisse.

En vertu du 8^o de l'article L.561-2 du code monétaire et financier, « *les personnes exerçant les activités mentionnées au 1^o, 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^o, 4^o, 5^o et 8^o de l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce* » sont assujetties à la législation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

La société avait déjà fait l'objet en 2014 d'un contrôle de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après « DGCCRF ») afin de vérifier le respect de ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Par décision du 6 décembre 2017, la Commission nationale des sanctions avait prononcé à l'encontre de la société une interdiction d'exercer son activité d'agence immobilière d'une durée d'un an avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 10 000 euros et, à

l'encontre de M. Milivoje DJORDJEVIC, une interdiction d'exercer son activité d'agent immobilier d'une durée d'un an avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros. La commission avait également décidé la publication des sanctions de façon anonyme dans *Le Parisien* (édition de Seine-Saint-Denis) et *Le Journal de l'Agence*. Les sanctions pécuniaires ont été payées par la société et son gérant. En revanche, aucune publication n'a été justifiée auprès de la commission.

C'est dans ce cadre et sur le fondement des articles L. 561-36, L. 561-36-2 et R. 561-40 du code précité que la DGCCRF a réalisé, les 26 novembre et 10 décembre 2020, dans les locaux de la société, un deuxième contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société et MM. Milivoje et Adrien DJORDJEVIC des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Deux procès-verbaux ont été dressés les 26 novembre et 10 décembre 2020 et un rapport d'intervention a été rédigé le 20 septembre 2021.

II. MOTIFS DE LA DÉCISION

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

Considérant ce qui suit :

Sur le premier grief relatif au manquement à l'obligation de définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme ainsi qu'une politique adaptée à ces risques 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. [...]*

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. ».

2. Les dispositions légales et réglementaires rappelées au point 1 ci-dessus imposent au professionnel mentionné 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 20 septembre 2021 que le document de quatre pages intitulé « *QUESTIONNAIRE BLANCHIMENT NEP 9605* », portant le logo « *CAC assistant* », produit lors du contrôle au titre du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme est un support d'une norme professionnelle des commissaires aux comptes pour l'exercice de leurs missions d'audit et le déroulement de leurs contrôles, inadapté à l'activité de la société, dont la clientèle est composée essentiellement de personnes physiques.

4. Dans leurs observations écrites, les personnes mises en cause font valoir la mise en place d'un logiciel d'aide à l'identification et à l'évaluation des risques et ont produit un document d'une page intitulé « *Cartographie des risques* », qui rappelle les caractéristiques des biens vendus par l'agence, de sa clientèle et précise que M. Adrien DJORDJEVIC est le déclarant et correspondant auprès de TRACFIN et est responsable des procédures internes. Une fiche d'identification de la personne morale est également produite ainsi qu'un document sommaire intitulé « *protocole interne LCB/FT (TRACFIN)* », qui ne comprend aucune identification et évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme auxquels l'agence est exposée ainsi que les procédures de gestion de ces risques.

5. La commission considère qu'à la date du contrôle la société ne disposait pas d'un protocole interne répondant à l'ensemble des exigences légales et réglementaires rappelées au point 1 ci-dessus, dès lors que le document présenté aux inspectrices de la DGCCRF 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 client. Le document était en outre dépourvu de tout élément portant sur les mesures de contrôle interne propres à assurer le respect des procédures mises en place.

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. [...]».

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'a 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. [...]».

8. Il résulte de ces dispositions que le professionnel mentionné au 8° de l'article L.561-2 du code monétaire et financier doit être en mesure de présenter lors des contrôles de l'administration des dossiers complets comportant l'ensemble des éléments d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs des sociétés qu'il doit collecter avant toute relation d'affaires.

9. S'agissant des clients personnes physiques, la société n'a pu produire le jour du contrôle pour six vendeurs aucune fiche client ni aucun document indiquant les mentions obligatoires requises par la réglementation rappelée au point 7 ci-dessus.

10. S'agissant des personnes morales, le contrôle de six dossiers impliquant six personnes morales, soit deux acquéreurs et quatre vendeurs, a révélé que l'identification et la vérification de l'identité du client et des bénéficiaires effectifs étaient défectueuses. S'agissant de l'identification des sociétés, la société détenait un extrait Kbis pour la SCI C2M antérieur de plus de 7 ans au mandat, ce qui ne répondait pas à l'exigence réglementaire rappelées au point 7 ci-dessus de disposer d'un document datant de moins de trois mois. La société ne disposait d'aucun extrait Kbis pour la SCI SAJJAD ainsi que pour la société TRUFFAUT 3, dont la forme juridique et l'adresse du siège social étaient erronées dès le début de la relation d'affaires. En outre, le contrôle de la DGCCRF a révélé que l'identification de certains bénéficiaires effectifs et la vérification de leur identité étaient incomplètes, comme pour la société LA PATRIMONIALE, dont le second bénéficiaire effectif n'avait pas été dûment identifié, date et lieu de naissance faisant défaut. Pour la SCI C2M, la vérification de l'identité n'a porté que sur un seul des trois bénéficiaires effectifs de la société. La société n'avait pu identifier les bénéficiaires effectifs de la SCI WFL à défaut de toute recherche en ce sens.

11. Dans ses observations écrites, les personnes mises indiquent procéder aux recherches et à l'identification des bénéficiaires effectifs des clients personnes morales en consultant le registre des bénéficiaires effectifs auprès duquel la société s'est enregistrée. Ces actions correctives sont cependant sans incidence sur le bien-fondé du grief dès lors que la société n'a pas été en mesure de justifier, au cours du contrôle diligenté par la DGCCRF, avoir identifié et vérifié l'identité de tous ses clients et bénéficiaires effectifs avant l'entrée en relation d'affaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Il résulte de ces dispositions que les personnes 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 ressort des pièces du dossier que la société n'avait pas, au moment du contrôle, une connaissance suffisante de la situation professionnelle, économique et financière de ses clients. Ainsi, les dossiers de transaction SCI C2M / M. ISHAQ et ALLOUCHE / MOHSIN étaient dépourvus de tout élément renseignant sur les activités professionnelles des acquéreurs personnes physiques et leurs revenus. S'agissant de la provenance des fonds, dans le dossier de transaction LA PATRIMONIALE – TRUFFAUT 3 / Yavuz KEBABCI, la société ne disposait pas d'information suffisante permettant de vérifier l'origine des fonds alors que l'acquisition a été financée au comptant pour un montant de 92 800 euros, les simples relevés de comptes bancaires de deux banques turques n'étant pas suffisants pour établir l'origine des fonds et apprécier le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme. Il en est de même s'agissant de l'apport de 33 000 euros mentionné dans le compromis de vente pour la transaction SCI C2M / ISHAQ et de l'apport de 94 000 euros destiné au financement de l'acquisition dans le dossier ALLOUCHE / SCI WFL. La société ne détenait que peu ou pas d'éléments d'information permettant d'apprécier la situation financière de certains clients personnes morales et la justification économique des opérations (SCI SAJJAD, SCI C2M, LA PATRIMONIALE et TRUFFAUT 3).

17. La société n'a en outre pas procédé comme le prévoient les dispositions des articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier cités au point 13 à l'actualisation des informations portant sur la relation d'affaires. Ainsi, dans le dossier de transaction CHABNI, la société détenait un titre de séjour de l'un des vendeurs périmé quelques jours après la signature du mandat de vente, sans rechercher à actualiser l'information. Les statuts détenus par la société n'étaient en outre plus à jour s'agissant des sociétés LA PATRIMONIALE et TRUFFAUT 3.

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

Sur le quatrième grief relatif au non-respect de l'obligation de renforcer l'intensité des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-6 du code monétaire et financier ou de procéder à un examen renforcé

19. Aux termes de l'article L. 561-10-1 du code monétaire et financier : « I. – Lorsque le risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme présenté par une relation d'affaires, un produit ou une opération leur paraît élevé, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre les dispositions des articles L. 561-5, L. 561-5-1 et L. 561-6 sous la forme de mesures de vigilance renforcées.

II. – La mise en œuvre des mesures de vigilance complémentaires prévues à l'article L. 561-10 ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du I ci-dessus. ».

Aux termes de l'article L. 561-10-2 du même code : « Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 effectuent un examen renforcé de toute opération particulièrement complexe ou d'un montant inhabituellement élevé ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite. Dans ce cas, ces personnes se renseignent auprès du client sur l'origine des fonds et la destination de ces sommes ainsi que sur l'objet de l'opération et l'identité de la personne qui en bénéficie. ».

Aux termes de l'article R. 561-22 du même code : « Les résultats de l'examen renforcé prescrit à l'article L. 561-10-2 sont consignés par écrit et conservés selon les modalités prévues à l'article L. 561-12. ».

20. Il ressort des pièces du dossier que les éléments de la transaction LA PATRIMONIALE - TRUFFAUT 3 / Yavuz KEBABCI auraient dû conduire la société à renforcer l'intensité des mesures prises à l'égard de l'acquéreuse compte tenu de son pays de résidence – Turquie –, pays figurant sur la liste grise du Groupe d'action financière (GAFI) et du financement au comptant de l'acquisition à partir de fonds conservés dans des banques turques. En outre, l'acquéreuse détiendrait avec son époux une société exerçant notamment une activité de commerce de matériaux de construction et

d'aménagement, secteur d'activité particulièrement exposé au risque de blanchiment de capitaux. En dépit de ces critères d'alerte, la société n'a défini qu'un degré de vigilance allégé, tout à fait inadapté au profil de risque de la transaction.

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

Sur le cinquième grief relatif au manquement à l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires lorsqu'elle n'était pas en mesure d'identifier et de vérifier l'identité du client ou d'obtenir des informations sur le client ou l'objet et la nature de la relation d'affaires

22. Aux termes de l'article L. 561-8 du code monétaire et financier : « I. – Lorsqu'une personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'est pas en mesure de satisfaire aux obligations prévues à l'article L. 561-5 ou à l'article L. 561-5-1, elle n'exécute aucune opération, quelles qu'en soient les modalités, n'établit ni ne poursuit aucune relation d'affaires et peut transmettre la déclaration prévue à l'article L. 561-15 dans les conditions prévues à cet article. Si celle-ci a déjà été établie en application du IV de l'article L. 561-5, elle y met un terme et la déclaration prévue à l'article L. 561-15 s'effectue dans les conditions prévues à cet article.

Les personnes mentionnées aux 12° à 13° de l'article L. 561-2 ne sont pas soumises aux dispositions du premier alinéa lorsque leur activité se rattache à une procédure juridictionnelle, y compris dans le cadre de conseils relatifs à la manière d'engager ou d'éviter une telle procédure, et lorsqu'elles donnent des consultations juridiques. [...] ».

23. Il ressort des pièces du dossier que, pour deux transactions, la société ne disposait pas d'éléments suffisants d'identification du client et des bénéficiaires effectifs et d'informations suffisamment pertinentes relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires pour établir ou poursuivre une relation d'affaires. En premier lieu, s'agissant de la transaction SCI 2M / ISHAQ, la société n'a pu obtenir de l'acquéreur, M. Tanveer ISHAQ, de nationalité pakistanaise que son titre de séjour en France et les informations déclaratives mentionnées dans le compromis de vente ne sont appuyées par aucun document justificatif. En second lieu, pour la transaction ALLOUCHE / SCI WFL, la société ne disposait d'aucun élément sur la SCI WFL, son représentant légal et ses bénéficiaires effectifs ni sur le financement de l'acquisition, notamment la provenance de l'apport personnel. Pourtant, dans ces deux cas, la société a poursuivi la relation d'affaires, aboutissant à la signature d'un compromis de vente, le 5 juin 2019, dans la transaction ALLOUCHE / SCI WFL.

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

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

25. L'article L. 562-4-1 du code monétaire et financier selon lequel les personnes assujetties au dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme 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 était applicable au jour du contrôle de la DGCCRF. Toutefois, la CNS estime que le sixième grief n'est pas établi, compte tenu de la date d'entrée en vigueur des dispositions de l'article susmentionné.

Sur le septième grief relatif au manquement à l'obligation d'assurer l'information régulière de son 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 des capitaux et le financement du terrorisme

26. 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. [...] ».

27. 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.

28. Il ressort des pièces du dossier que M. Adrien DJORDJEVIC a indiqué aux inspectrices avoir suivi plusieurs formations en 2016, 2018 et 2020. A l'appui de ces affirmations, deux attestations de formation ont été produites le 10 décembre 2020. La première concerne une formation portant sur divers aspects de la transaction, d'une durée totale de 14 heures 30, dont 1 heure 15 consacrée à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme suivie par M. Adrien DJORDJEVIC, du 27 au 29 août 2019. La seconde concerne une formation intitulée « *Être un as en transaction* », d'une durée de 14 heures, dont 2 heures de déontologie (lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme) suivie par M. Milivoje DJORDJEVIC, du 13 au 15 mars 2020. Toutefois, la société n'a justifié d'aucune formation s'agissant de Mme Hélène SELLEM, salariée de la société, qui occupait au moment du contrôle les fonctions de directrice d'agence et exerçait les activités de négociatrice en immobilier, chargée des visites, des signatures de compromis de vente et des prises de mandats. En outre, si M. Adrien DJORDJEVIC a indiqué lors du contrôle de la DGCCRF que Mme SALLEM recevait une information régulière de sa part concernant les obligations en la matière, celle-ci n'avait pas donné lieu à une formalisation.

29. La commission considère que l'ensemble du personnel de la société concerné par la mise en œuvre du dispositif de vigilance n'a pas été formé au moment du contrôle, ce qui est notamment le cas de Mme SELLEM, compte tenu de son niveau hiérarchique et de la nature de ses fonctions.

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

Sur le huitième grief relatif à l'obligation de conserver pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes ou de la cessation des relations les documents et informations relatifs aux relations d'affaires ou clients occasionnels

31. La CNS estime qu'il ne résulte pas du dossier que le huitième grief soit établi.

III. SANCTIONS ET PUBLICATION

32. D'une part, aux termes de l'article L. 561-40 du code monétaire et financier : « I. – La Commission nationale des sanctions peut prononcer l'une des sanctions administratives suivantes :

1° L'avertissement ;

2° Le blâme ;

3° L'interdiction temporaire d'exercice de l'activité ou d'exercice de responsabilités dirigeantes au sein d'une personne morale exerçant cette activité pour une durée n'excédant pas cinq ans ;

4° Le retrait d'agrément ou de la carte professionnelle.

La sanction prévue au 3° peut être assortie du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction, la personne sanctionnée commet une infraction ou une faute entraînant le prononcé d'une nouvelle sanction, celle-ci entraîne, sauf décision motivée, l'exécution de la première sanction sans confusion possible avec la seconde.

La commission peut prononcer, soit à la place, soit en sus de ces sanctions, une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à cinq millions d'euros ou, lorsque l'avantage retiré du manquement peut être déterminé, au double de ce dernier. Les sommes sont recouvrées par le Trésor public.

En cas de manquement par une personne mentionnée à l'article L. 561-37 à tout ou partie des obligations lui incombant en vertu du présent titre, la Commission nationale des sanctions peut également sanctionner les dirigeants de cette personne ainsi que les autres personnes physiques salariées, préposées, ou agissant pour le compte de cette personne, du fait de leur implication personnelle dans ces manquements.

II. – Le montant et le type de la sanction infligée au titre du présent article sont fixés en tenant compte, notamment, le cas échéant :

1° De la gravité et de la durée des manquements ;

2° Du degré de responsabilité de l'auteur des manquements, de sa situation financière, de l'importance des gains qu'il a obtenus ou des pertes qu'il a évitées, de son degré de coopération lors du contrôle et de la procédure devant la commission ainsi que des manquements qu'il a précédemment commis ;

3° S'ils peuvent être déterminés, des préjudices subis par des tiers du fait des manquements. ».

33. D'autre part, selon le même article, « [...] la décision de la commission, le cas échéant le recours contre cette décision, l'issue du recours, la décision d'annulation d'une sanction précédemment imposée sont rendus publiques dans les publications, journaux ou supports désignés par la commission dans un format proportionné à la faute commise et à la sanction infligée. Les frais sont supportés par les personnes sanctionnées.

Toutefois, les décisions de la commission sont publiées de manière anonyme dans les cas suivants :

1° Lorsque la publication sous une forme non anonyme compromettrait une enquête pénale en cours ;

2° Lorsqu'il ressort d'éléments objectifs et vérifiables fournis par la personne sanctionnée que le préjudice qui résulterait pour elle d'une publication sous une forme non anonyme serait disproportionné.

Lorsque les situations mentionnées aux 1° et 2° sont susceptibles de cesser d'exister dans un court délai, la commission peut décider de différer la publication pendant ce délai. ».

34. En premier lieu, la commission considère qu'en égard au caractère personnel des sanctions qu'elle inflige, il n'y a plus lieu de statuer sur la situation de M. Milivoje DJORDJEVIC, dont le décès est intervenu le 27 avril 2024.

35. En deuxième lieu, M. Adrien DJORDJEVIC, en sa qualité de co-gérant de droit de la société AGENCE IMMOBILIERE DE LA MAIRIE, était responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ainsi, tous les manquements retenus par la commission à l'encontre de la société lui sont également imputables.

36. La commission considère que les manquements aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme reprochés revêtent, par leur nombre (six) et leur nature, une gravité certaine. En outre, les griefs retenus par la commission avaient déjà été retenus pour fonder sa décision du 6 décembre 2017, ce qui aurait dû conduire la société à une plus grande vigilance dans le respect des obligations professionnelles auxquelles elle est assujettie. Or, au jour de son audition par la commission, la société ne s'était toujours pas dotée d'un protocole interne conforme aux exigences légales et réglementaires, comprenant un système d'évaluation des risques assorti de procédures de vigilance à mettre en œuvre. La commission relève toutefois que M. Adrien DJORDJEVIC a suivi des formations, bien que tardivement au regard du premier contrôle de 2014. Il convient en conséquence de prononcer tant à l'encontre de la société qu'à celle de M. Adrien DJORDJEVIC une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière de deux ans assortie du sursis, et d'une sanction pécuniaire d'un montant de 15 000 euros à l'encontre de la société et de 5 000 euros l'encontre de M. Adrien DJORDJEVIC.

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

*

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il est prononcé à l'encontre de la société AGENCE IMMOBILIERE DE LA MAIRIE une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de deux ans avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 15 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de M. Adrien DJORDJEVIC une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de deux ans avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros.

Article 3 : Il n'y a pas lieu de statuer sur la situation de M. Milivoje DJORDJEVIC.

Article 4 : Il est mis à la charge de la société AGENCE IMMOBILIERE DE LA MAIRIE une partie des frais occasionnés par les mesures de contrôle ayant permis la constatation des faits sanctionnés, à hauteur de 1 500 euros.

Article 5 : Il est ordonné à la société AGENCE IMMOBILIERE DE LA MAIRIE de publier, à l'expiration du délai de recours, à ses frais et sous la forme nominative s'agissant des personnes sanctionnées, dans les magazines « *Le Figaro Magazine* » et « *Journal de l'Agence* », l'extrait suivant, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 28 juin 2024, qui tient compte des faits de l'espèce, la Commission nationale des sanctions a prononcé à l'encontre de la société AGENCE IMMOBILIERE DE LA MAIRIE une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de deux ans avec sursis, une sanction pécuniaire de 15 000 euros et 1 500 euros au titre des frais de contrôle, et à l'encontre de son gérant, M. Adrien DJORDJEVIC, une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de deux ans avec sursis et une sanction pécuniaire de 5 000 euros. Elle a décidé la publication de ces sanctions aux frais de la société, pour n'avoir pas respecté les obligations suivantes leur incombant en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues par le code monétaire et financier :

- l'obligation de définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (articles L. 561-4-1, L. 561-32 et R. 561-38 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation d'identifier et de vérifier l'identité des clients et bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5, R. 561-5 à R. 561-11 du même code) ;
- l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du même code) ;
- l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires lorsqu'elle n'était pas en mesure d'identifier et de vérifier l'identité du client ou d'obtenir des informations sur le client ou l'objet et la nature de la relation d'affaires (article L. 561-8 du même code) ;
- l'obligation de s'abstenir d'effectuer une opération portant sur des sommes dont elle sait soupçonner ou a de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou sont liées au financement du terrorisme (article L. 561-16 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 6 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission nationale des sanctions sous une forme nominative s'agissant des personnes sanctionnées.

Article 7 : La présente décision sera notifiée à la société AGENCE IMMOBILIERE DE LA MAIRIE et à M. Adrien DJORDJEVIC.

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 Dominique DUJOLS, magistrate à la Cour des comptes ;
- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, personnalité qualifiée ;
- Mme Marie-Emma BOURSIER, personnalité qualifiée ;
- M. Pierre HANOTAUX, personnalité qualifiée.

Le secrétariat a été tenu pour la présente décision par Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE.

Fait à Paris, le 28 juin 2024.

