



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DÉCISION DU 10 JUIN 2024**

**SOCIÉTÉ FD
M. GH**

Dossier n° 2023-02
Audience du 29 mai 2024

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

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

Vu les notifications des griefs adressées le 9 février 2024 à la société FD et à son président, M. GH, auxquelles était joint le rapport de contrôle de l'administration ;

Vu les observations et pièces en réponse aux notifications des griefs parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriel du 7 mars 2024 ;

Vu le rapport en date du 28 mars 2024 de M. Patrick IWEINS, rapporteur désigné par la présidente de Commission nationale des sanctions ;

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

M. GH, assisté de son conseil, M^e ..., 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 29 mai 2024 :

- M. Patrick IWEINS, rapporteur ;
- M. GH, assisté de son conseil, M^e ... ;

M. GH ayant eu la parole en dernier ;

I. FAITS

La société FD, exerçant sous l'enseigne ... (ci-après « la société »), est une société par actions simplifiée immatriculée ... comme exerçant les activités d'agence immobilière et de transactions immobilières. Son siège social se situe au ... (Haute-Savoie). M. GH en est le président et l'unique actionnaire depuis 2017. Elle ne possède pas d'établissement secondaire et ne dispose pas de compte séquestre.

Elle détient des participations dans quatre sociétés : 100 % du capital de la société CV, domiciliée à la même adresse et exerçant une activité d'administration et de gestion de biens immobiliers ; 52 % du capital de la société SX, agence immobilière située à ... ; 50 % du capital de la société ER exerçant une activité d'administration d'immeubles et autres biens immobiliers et 50 % de la société FQ, agence immobilière sous l'enseigne

La société fait partie du réseau ... réunissant une quarantaine d'agences indépendantes présentes à Paris et, pour l'essentiel, dans l'Est de la France.

Elle est affiliée au Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI).

À la date du contrôle, le 9 juillet 2021, elle disposait d'une carte professionnelle délivrée ... lui permettant d'exercer l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce. La société employait six salariés, dont quatre négociateurs et une assistante commerciale.

La zone de chalandise de l'agence se situe dans les bassins genevois et lémanique. Le prix moyen de vente d'un bien est compris entre 300 000 euros et 400 000 euros. L'agence dispose d'environ cinq biens de prestige par an, d'une valeur supérieure à un million d'euros. Sa clientèle est locale, française majoritairement avec également des frontaliers suisses. Elle promeut ses annonces sur le site internet du réseau ..., sur son propre site, sur divers sites immobiliers, dans les magazines spécialisés et dans son journal diffusé auprès des commerçants et hôtels.

Au jour du contrôle elle avait un portefeuille d'une soixante de biens à vendre. Selon les éléments dont dispose la commission au jour de l'audience, en 2020, la société avait réalisé 67 ventes et un chiffre d'affaires hors taxes de ... euros pour un résultat de ... euros. Pour les exercices postérieurs, malgré les demandes réitérées de la commission, les personnes mises en cause n'ont produit aucun élément, même provisoire, en ce qui concerne le dernier exercice clos.

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

C'est dans ce cadre et sur le fondement des articles L. 561-36, L. 561-36-2 et R. 561-40 du code précité que la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après « DGCCRF ») a réalisé, le 9 juillet 2021, dans les locaux de la société, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société et son dirigeant des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Un procès-verbal a été dressé le 9 juillet 2021 et un rapport d'intervention a été rédigé le 24 août 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 la méconnaissance des droits de la défense

1. D'une part, la Commission nationale des sanctions n'est pas compétente pour apprécier si les droits de la défense ont été respectés par une autorité administrative en amont de sa saisine ; d'autre part, la circonstance que la décision du ministre de l'économie et des finances en date du 8 mars 2023 de saisir la Commission des faits concernant la société FD et M. GH serait fondée sur d'éventuelles irrégularités ou erreurs, fussent-elles établies, est sans incidence sur la validité de la saisine de la Commission et la procédure suivie devant elle. Il n'est d'ailleurs pas contesté que le droit des parties à une procédure contradictoire équitable a été normalement assuré dans la procédure devant la Commission, ouverte par la notification des griefs.

2. En effet, les personnes mises en cause ont pu présenter leurs observations sur les griefs reprochés ainsi que sur l'ensemble du dossier de contrôle de la DGCCRF qui leur a été communiqué en même temps que les notifications de griefs. Au demeurant, elles ont présenté des observations écrites sur les griefs le 7 mars 2024 et elles ont pu formuler des observations orales lors de la séance de la commission du 29 mai 2024. Par suite, la commission considère que la procédure suivie devant elle pour rendre sa décision n'est affectée d'aucune irrégularité résultant de la méconnaissance des droits de la défense.

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

3. 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. [...] ».

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. ».

4. Les dispositions légales et réglementaires rappelées 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.

5. Il ressort du procès-verbal du 9 juillet 2021 et du rapport d'intervention du 24 août 2021 que la société a présenté à l'inspecteur de la DGCCRF en guise de protocole interne un document intitulé « *Notice d'utilisation - Lutte contre le blanchiment* », de deux pages, fourni par son syndicat professionnel. Si ce document présentait de manière synthétique notamment les procédures et contrôles internes à l'agence devant être mis en place en vue d'identifier les clients et les bénéficiaires effectifs, certains cas nécessitant la mise en place d'une vigilance renforcée, comme lorsque le client réside à l'étranger, ainsi que des adresses internet en lien avec la lutte contre le blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme. En outre, un livret d'accueil devait permettre de recueillir les éléments d'identification des clients, qu'ils soient vendeurs ou acquéreurs. Toutefois, ce document était dépourvu de toute cartographie des risques propres à l'activité de l'agence et se bornait par exemple à rappeler l'obligation de procéder à un examen renforcé dans certaines situations sans préciser la nature des mesures à mettre en œuvre.

6. Dans ses observations écrites, M. GH a admis qu'il n'avait pas formalisé de procédure écrite au jour du contrôle bien qu'il procédait dans les faits à un contrôle. Postérieurement au contrôle de la DGCCRF, un dispositif de contrôle interne écrit a été mise en place avec la création d'une fiche « *Evaluation des risques à la mise en relation* » identifiant différents risques liés au client, au produit, à l'opération ou au lieu géographique permettant une évaluation globale de l'opération envisagée et l'adaptation, en conséquence, des mesures de vigilance à mettre en œuvre. En outre, le contrôle interne a été renforcé par la mise en place d'une procédure de double vérification pour s'assurer du respect des obligations prévues au code monétaire et financier.

7. La commission considère toutefois que le protocole en vigueur au sein de la société au jour du contrôle ne répondait pas à l'ensemble des exigences légales et réglementaires rappelées au point 3 ci-dessus, dès lors qu'il 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.

8. 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

9. 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. [...] ».

10. 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 ; [...] ».

11. 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 avant toute relation d'affaires.

12. Il ressort du procès-verbal du 9 juillet 2021 et du rapport d'intervention du 24 août 2021 que la société procédait à l'identification et la vérification de l'identité des clients au moment de la signature du mandat pour les vendeurs et lors la première visite du bien pour les acquéreurs. M. GH a indiqué recueillir la pièce d'identité pour les personnes physiques et, s'agissant des personnes morales, l'extrait Kbis, les statuts ainsi que la pièce d'identité du ou des dirigeants de la société. Toutefois, il ressort du contrôle sur place par la DGCCRF de quatre dossiers de transactions immobilières, que les copies des pièces d'identité des deux vendeurs dans le dossier de transaction AB / CD et de l'un des deux vendeurs dans le dossier EF / GH ne figuraient pas dans les dossiers en méconnaissance des dispositions mentionnées au point 10 ci-dessus.

13. Dans ses observations, M. GH indique qu'il n'ignorait pas son obligation d'identifier les vendeurs et les acquéreurs d'un bien immobilier et que la société avait toujours mis en place un contrôle visant à s'assurer de l'identité exacte des prospects et des clients avec lesquels elle entrait en relation d'affaires. Il considère en outre que l'échantillon est insuffisant pour en tirer une conclusion et explique l'absence des copies des pièces d'identité dans les dossiers litigieux par le fait que les personnes concernées avaient déjà réalisé une opération immobilière et que les pièces étaient conservées dans d'autres dossiers.

14. La commission considère en premier lieu qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'impose un nombre minimal de dossiers à examiner lors des contrôles de la DGCCRF et que la conservation des copies des pièces d'identité qui faisaient défaut dans les deux dossiers mentionnés au point 12 ci-dessus n'a été pas étayée ni devant l'autorité de contrôle, en l'occurrence la DGCCRF, qui a procédé au contrôle, ni au cours de la procédure ouverte devant la commission, par la production des éléments faisant défaut de nature à établir que la société avait effectivement procédé à l'identification et à la vérification de l'identité des clients concernés. En second lieu, la commission considère que le caractère représentatif du nombre de dossiers est sans influence sur le bien-fondé des manquements relevés.

15. 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

16. 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. [...]».

17. 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.

18. 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.

19. Il ressort des pièces du dossier que si la société a indiqué demander aux acquéreurs les éléments d'information portant sur l'adresse, la profession, le lieu de travail, le régime matrimonial, la composition de la famille, le profil (propriétaire, locataire, investisseur), les motivations du projet et le mode de financement envisagé, le contrôle conduit par la DGCCRF le 9 juillet 2021 a cependant révélé une connaissance insuffisante de la situation professionnelle, économique et financière de certains de ses clients. Ainsi, s'agissant de l'origine des fonds, trois transactions sur les quatre examinées faisaient l'objet d'un financement par emprunt sans qu'une information plus précise ne figure dans le dossier concerné, s'agissant notamment de l'établissement bancaire prêteur, des conditions du prêt et de sa durée. Il en est ainsi de la transaction AB / CE, l'acquéreur s'étant engagé dans la promesse de vente à financer le bien par un emprunt bancaire de 180 000 euros et un apport personnel de 15 500 euros, sans toutefois que le dossier ne contienne ni l'offre de prêt de l'organisme bancaire prêteur ni une quelconque information sur la provenance de l'apport personnel, certes limité. De même, s'agissant de la transaction FG / HJ portant sur la vente d'une maison située à Sciez pour un prix de 420 000 euros, la société n'était en possession d'aucun document relatif au prêt de 380 000 euros ni à l'apport personnel de 70 000 euros mentionnés dans le compromis de vente. La société n'avait pas non plus recherché la provenance de l'apport personnel de 30 150 euros par l'acquéreur de l'appartement dans la transaction RT / YU et ne disposait pas d'élément sur l'offre de prêt de 330 000 euros mentionné dans la promesse de vente. En outre, dans le dossier de transaction SD / FG, la société n'a pas recherché à s'informer sur la provenance des fonds apportés par un couple domicilié en Suisse pour financer au comptant l'acquisition d'une maison pour un montant de 1 441 000 euros. Ce dossier était par ailleurs dépourvu de tout élément permettant d'apprécier les revenus et le patrimoine des acquéreurs. La fiche d'information dont disposait la société se bornait à mentionner l'état civil des deux personnes physiques concernées, leur état matrimonial et l'absence de prêt. L'apport personnel y était indiqué comme provenant d'« économies », sans plus de précision.

20. La commission considère que la société a manqué à son obligation de recueillir des informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires, lui permettant, d'une part, d'exercer une vigilance constante et de pratiquer un examen attentif des opérations effectuées en vérifiant leur cohérence avec la connaissance de ses relations d'affaires et, d'autre part, de procéder à une évaluation pertinente des risques.

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

Sur le quatrième grief relatif au manquement à l'obligation 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

22. 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. ».

23. Le contrôle diligenté par la DGCCRF le 9 juillet 2021 a révélé parmi les dossiers examinés que la société n'avait pas entrepris d'examen renforcé s'agissant de la transaction ZE / RT alors que celle-ci présentait les caractéristiques énoncées aux points 22 ci-dessus dès lors que le montant de 1 441 000 euros était inhabituellement élevé au regard des montants moyens des transactions de l'agence et que le paiement des acquéreurs, domiciliés à l'étranger, se faisait intégralement au comptant. La société, qui n'avait pas recherché davantage d'informations sur les professions des acquéreurs, leurs employeurs, leurs revenus et patrimoine, l'origine des fonds allant servir au paiement de l'acquisition, a manqué à son obligation de mettre en œuvre des mesures de vigilance renforcée découlant des dispositions du code monétaire et financier.

24. La commission considère que ce manquement traduit une défaillance de la société dans la mise en œuvre effective du dispositif de vigilance en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dispositif qui était au demeurant insuffisant comme il a été dit au point 7 ci-dessus.

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

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

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

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

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

27. Lors de son audition par la commission, M. GH a confirmé qu'au moment du contrôle il n'était pas procédé à la vérification de la présence ou non des clients potentiels sur la liste des personnes concernées par des mesures de gel des avoirs. Il a d'ailleurs indiqué ne pas avoir connaissance, au moment du contrôle, de cette obligation, dont le protocole de l'agence ne faisait aucune mention.

28. 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 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

29. 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. [...] ».

Aux termes de l'article R. 561-38-1 du même code : « Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'assurent que les personnes participant à la mise en œuvre des obligations prévues au présent chapitre disposent d'une expérience, d'une qualification et d'une position hiérarchique adéquates pour exercer leurs missions.

En outre, elles veillent à ce que ces personnes bénéficient de formations adaptées à leurs fonctions ou activités, à leur position hiérarchique ainsi qu'aux risques identifiés par la classification des risques mentionnée à l'article L. 561-4-1 et à ce qu'elles aient accès aux informations nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ou activités. [...] ».

30. 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.

31. S'agissant de l'information des salariés de la société, il ressort des pièces du dossier que les salariés ont participé à deux réunions : la première, le 17 janvier 2019, au cours de laquelle l'obligation d'identifier et de vérifier l'identité de l'ensemble des clients par la prise d'une copie de leur pièce d'identité a notamment été évoquée et la seconde, en date du 5 février 2019, dont l'extrait du support de présentation de la réunion mentionne la connaissance du client, la prise des copies des pièces d'identité, leur conservation pendant 5 ans et la fiche client.

32. S'agissant de la formation des salariés de la société, il ressort du procès-verbal du 9 juillet 2021 que M. GH a indiqué que ni le personnel de la société ni lui-même n'avait, au jour du contrôle, suivi de formation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, ce qu'il a confirmé lors de l'audience de la commission.

33. Dans ses observations écrites, M. GH fait valoir les réunions semestrielles internes en vue de former l'ensemble du personnel tenues en octobre 2021, en juin 2022, en janvier 2023 et en juin 2023 ainsi qu'une formation délivrée par M^e JOUINI le 17 mai 2024. Cette dernière a été justifiée par la production de la convention de formation conclue avec l'organisme SNPI Campus d'une durée de 2 heures 30 sur le thème de « *la lutte contre le blanchiment (incluant 2h de déontologie)* » à destination de l'ensemble du personnel de la société.

34. La Commission apprécie la situation des personnes mises en cause au jour du contrôle de l'administration pour établir si le grief est fondé ou non. Ainsi, il résulte de ce qui précède qu'à la date du contrôle, le grief est fondé.

III. SANCTIONS ET PUBLICATION

35. 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. ».

36. 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 publics 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. ».

37. La Commission estime que M. GH, en sa qualité de président de la société FD, 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 par conséquent imputables.

38. 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. La société, adhérente à un syndicat depuis de nombreuses années, avait accès à une documentation lui permettant de se doter d'une organisation, d'une cartographie des risques et de procédures de vigilance adaptées à son activité, laquelle est particulièrement exposée aux risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme, compte tenu de sa localisation frontalière et dans un secteur attractif, à proximité du Lac Léman. Cette carence a d'ailleurs empêché la société de mettre en œuvre une vigilance renforcée pour une transaction qui présentait les caractéristiques prévues par le code monétaire et financier. La commission relève également la tardiveté de la formation des salariés de la société, intervenue seulement en mai 2024. M. GH, qui n'ignorait pas toutes les obligations professionnelles lui incombant en tant qu'intermédiaire de l'immobilier assujetti au dispositif de vigilance, a toutefois entrepris des actions correctrices pour se mettre en conformité avec l'ensemble de ses obligations, notamment le renforcement du contrôle interne prévoyant une vérification des procédures par un ancien négociateur.

39. En dépit des demandes réitérées de la commission, les personnes mises en cause n'ont produit aucun élément objectif portant sur les chiffres d'affaires et résultats de la société réalisés en 2021, 2022 et 2023 ni sur les revenus de son dirigeant.

40. Il convient en conséquence de prononcer tant à l'encontre de la société qu'à celle de M. GH une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière de trois mois assortie du sursis, et d'une sanction pécuniaire d'un montant de 7 000 euros.

41. La commission considère qu'en l'espèce une publication nominative des sanctions prononcées à l'égard de la société serait disproportionnée.

*

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il est prononcé à l'encontre de la société FD 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 7 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de M. GH 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 7 000 euros.

Article 3 : Il est ordonné à la société FD de publier, à l'expiration du délai de recours, à ses frais et sous la forme anonyme, dans les journaux « *Le Figaro* » et « *Les Echos* » et le magazine « *Journal de l'Agence* », l'extrait suivant, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 10 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 de la Haute-Savoie, proche de la frontière suisse et à proximité du lac Léman, et de son dirigeant, une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 7 000 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 (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 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 (articles L. 561-10-1, L. 561-10-2 et R. 561-22 du même code) ;*
- *l'obligation de mettre en place une organisation et des procédures internes pour la mise en œuvre des mesures de gel des avoirs et d'interdiction de mise à disposition ou d'utilisation des fonds ou ressources économiques prévues au code monétaire et financier (articles L. 562-4-1 et R. 562-1 du même code) ;*

- *l'obligation d'assurer une information régulière du personnel et la mise en place de toute action de formation utile sur les obligations applicables en vue du respect des obligations découlant du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (article L.561-34 du même code). ».*

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

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société FD et à M. GH.

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

Ont délibéré sur la présente décision :

- Mme Cécile CHADUTEAU-MONPLAISIR, présidente de la Commission ;
- Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, membre de la Cour de cassation ;
- M. Nicolas GROPER, magistrat à la Cour des comptes ;
- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, personnalité qualifiée ;
- Mme Marie-Emma BOURSIER, personnalité qualifiée.

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

Fait à Paris, le 10 juin 2024.