



## **COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 13 octobre 2022**

A L'EGARD DE LA SARL VILLARET  
IMMOBILIER  
Dossier n° 2021-42  
Audience du 5 octobre 2022  
Décision rendue le 13 octobre 2022

Vu la saisine par le ministre de l'Economie et des finances du 12 août 2021 ;

Vu les notifications de griefs adressées le 1<sup>er</sup> juin 2022 ;

Vu les observations écrites en date des 20 juin 2022, 26 août et 27 septembre 2022 en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du 4 août 2022 de M. Nicolas GROPER, rapporteur ;

Vu le code monétaire et financier (ci-après le « COMOFI ») ; notamment ses articles L.561-37, L.561-38, L.561-39, L.561-40, L.561-41, L.561-42, R.561-43, R.561-44, R.561-45, R.561-47, R.561-48, R.561-49 et R.561-50 ;

Les personnes mises en causes ayant indiqué demander que la séance ne soit pas publique ;

Le président, M. Francis LAMY ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de M. Xavier de la GORCE ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 5 octobre 2022 :

- M. Nicolas GROPER, rapporteur ;

- M. Vincent MOUSSION, gérant ;

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

Après que le président a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de M. Francis LAMY, en sa qualité de président de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), de Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, M. Gilles DUTEIL, Mme Pascale PARQUET et M. Xavier de la GORCE.

### **I. FAITS ET PROCEDURE**

#### **A. Les faits**

La société VILLARET IMMOBILIER (ci-après « la société ») est une SARL immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris le 29 janvier 1996 comme exerçant les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce, locations d'immeubles et autres biens immobiliers. Son siège social se situe au 97, rue Vieille du Temple,

75003 Paris. M. Vincent MOUSSION en est le gérant. La société détient la totalité des parts du capital social fixé à 7 622 € divisé en 500 parts de 15,24 € chacune.

La société détient deux autres établissements situés respectivement au 2 et au 12, rue Théophile Roussel 75012 Paris qui ont fait l'objet d'une déclaration d'activité auprès de la chambre de commerce et d'industrie de Paris-Ile-de-France.

L'agence immobilière est indépendante et est affiliée au Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier (SNPI). Elle emploie quatre salariés et six agents commerciaux.

La société dispose d'une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Paris-Ile-de-France valable jusqu'au 30 novembre 2022.

La zone de chalandise s'étend sur Paris et principalement sur les quartiers du Marais, où la société est implantée depuis plus de vingt ans et de La Bastille. La clientèle est familiale, à la recherche d'une résidence principale.

Au jour du contrôle, l'agence avait en portefeuille quarante biens à la vente.

Le chiffre d'affaires (exercice clos le 30 juin) s'établit comme suit :

01/07/2016 au 30/06/2017		01/07/2017 au 30/06/2018	01/07/2018 au 30/06/2019
1 745 106 €		2 624 809 €	1 991 873 €

L'agence promeut ses annonces sur les sites Internet [www.villaret-immobilier.com](http://www.villaret-immobilier.com), [www.seloger.com](http://www.seloger.com), [www.bienici.com](http://www.bienici.com), [www.logic-immo.com](http://www.logic-immo.com), [www.immobilier-lefigaro.fr](http://www.immobilier-lefigaro.fr), et [www.residences-immobilier.com](http://www.residences-immobilier.com).

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a réalisé le 16 décembre 2020 un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SARL VILLARET IMMOBILIER et son gérant M. Vincent MOUSSION des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, un procès-verbal du 16 décembre 2020 a été dressé et un rapport d'intervention a été rédigé le 15 février 2021.

## **B. La procédure**

Par lettre du 12 août 2021, le ministre de l'Economie et des Finances a, en application de l'article L. 561-38 du code monétaire et financier, saisi la CNS du rapport d'intervention.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 1<sup>er</sup> juin 2022, auxquelles était joint le rapport d'intervention, Mme Fayrouze DAHOU, secrétaire générale de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la SARL VILLARET IMMOBILIER et à son gérant M. Vincent MOUSSION en application des articles L. 561-41 et R.561-47 du COMOFI.

Ces lettres les ont informés à cette occasion, en application de l'article R. 561-47 du COMOFI, d'une part, du délai de trente jours à compter de la réception du courrier dont ils disposaient pour faire parvenir à la CNS leurs observations écrites et, d'autre part, du droit de prendre connaissance et copie de toute pièce du dossier auprès de la CNS et, à cette fin, de se faire assister ou représenter par la personne de leur choix. Il était également demandé de communiquer à la CNS toute information utile, en particulier, s'agissant de la société, le montant de son chiffre d'affaires, de ses bénéfices pour les trois derniers exercices (comptes annuels) et ses statuts et, s'agissant de M. Vincent MOUSSION le montant des rémunérations qu'il avait perçues au titre de son activité au sein de la société pour les trois dernières années. Il a été accusé réception de ces lettres le 3 juin 2022.

Par lettre en date du 7 juin 2022, le président de la CNS a désigné M. Nicolas GROPER rapporteur.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 13 juin 2022, le président de la CNS a informé les personnes mises en cause que M. Nicolas GROPER avait été désigné en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le 14 juin 2022.

Par courriel en date des 20 juin 2022, 26 août et 27 septembre 2022, les personnes mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par courriel en date du 4 août 2022, M. Vincent MOUSSION a été destinataire du rapport de M. Nicolas GROPER, par lequel il a été invité à émettre ses observations.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 14 septembre 2022, le président de la CNS a, en application de l'article R. 561-48 du COMOFI, convoqué les personnes mises en cause à l'audience du 5 octobre 2022. Il a été accusé réception de ces lettres les 15 et 16 septembre 2022.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 19 septembre 2022, le président de la CNS a informé les personnes mises en cause de la composition de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le 20 septembre 2022.

## **II. MOTIFS DE LA DECISION**

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

### **A. Sur le manquement à l'obligation de mise en place de systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et**

Considérant que, selon le **premier grief**, il n'aurait pas été « *mis en place de systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-4-1 « *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 transactions proposées, des canaux de distribution utilisés, des caractéristiques des clients, ainsi que du pays ou du territoire d'origine ou de destination des fonds.... » ;*

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-32, alinéa 1<sup>er</sup> du COMOFI, « *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 prévues 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.* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-38 du COMOFI, « *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.561-2*

*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... » ;*

Considérant qu'il ressort des déclarations de M. MOUSSION relevées lors du contrôle que *« nous n'avons pas de protocole écrit. Nous en avons discuté avec mes collaborateurs. Nous avons mis en place depuis peu une fiche de renseignements » ;*

Considérant qu'il ressort des observations de M. MOUSSION en date du 20 juin 2022 que lors du contrôle *« une procédure interne formelle n'avait effectivement pas été mise en place sein de notre entreprise » ;*

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé ;

**B. Sur le manquement à l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires**

Considérant que selon le **deuxième grief**, l'obligation de recueillir des éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires et de procéder à leur actualisation pendant toute la durée de la relation d'affaires n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-5-1 du COMOFI, *« 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. Les modalités d'application de cet article sont précisées par décret en Conseil d'Etat » ;*

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-6 du COMOFI, *« 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 » ;*

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-12 du COMOFI, *« 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.*

*Un arrêté du ministre chargé de l'économie précise les modalités d'application du présent article en ce qui concerne les éléments d'informations mentionnés aux 1° et 2°. » ;*

Considérant qu'il ressort des 6 dossiers analysés par les inspecteurs, qu'un dossier ne comportait pas de pièce d'identité des vendeurs, 5 dossiers ne contenaient pas de traçabilité écrite quant au mode de financement des transactions ;

Considérant que dans les observations précitées M. MOUSSION mentionne l'existence au moment du contrôle d'un questionnaire à remplir lors de chaque prise de contact avec un nouveau client et de la constitution d'un dossier avec l'identité des personnes, les pièces d'identité ou passeports, les titres de propriété, les avis de taxes foncières, les extraits Kbis conservés pendant 5 ans tout en précisant que « *nous comprenons que ce questionnaire n'était pas assez précis pour répondre aux exigences légales* » ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le grief est fondé ;

### **C. Sur le manquement à l'obligation d'informer régulièrement le personnel**

Considérant que selon le **quatrième grief**, il est reproché l'absence de formation et d'information régulières du personnel en vue du respect des obligations découlant du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-34, alinéa 1<sup>er</sup> du COMOFI « *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.* » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle que le responsable de la SARL VILLARET IMMOBILIER n'avait mis en place aucune formation ou information régulière sur les obligations en matière de lutte anti-blanchiment en direction de son personnel ;

Considérant que dans ses observations en date du 26 août 2022, M. MOUSSION a adressé à la Commission les attestations de formation LCB-FT suivies en août 2022 ;

Considérant que la Commission apprécie la situation de la personne mise en cause au jour du contrôle de la DGCCRF pour établir si un grief est fondé ou non ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède, le grief est fondé ;

Considérant que la CNS estime que le troisième grief sur le non-respect de 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 à ses relations d'affaires ou clients occasionnels (article L.561-12 du code monétaire et financier) n'est pas établi.

\*\*\*

## **III. SUR LES SANCTIONS ET LA PUBLICATION**

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « *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. »*

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « *la Commission peut décider que les sanctions qu'elle inflige feront l'objet d'une publication aux frais de la personne sanctionnée dans les journaux ou publications qu'elle désigne.* » ;

Considérant que la détermination de la sanction et de son quantum dépend de la gravité et de la durée des manquements, 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 ;

Considérant que les manquements relevés sont imputables à la société VILLARET IMMOBILIER et à M. Vincent MOUSSION lequel en sa qualité de gérant était responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant, cependant, qu'il convient de tenir compte dans la détermination des sanctions à leur égard de ce que M. Vincent MOUSSION a fait parvenir à la Commission des pièces complémentaires pour justifier de sa volonté et de celle de la société de se mettre en conformité avec la législation LAB/FT qu'ils ont méconnue ;

Considérant que M. Vincent MOUSSION a, notamment, justifié que les formations exigées ont été effectuées, même si elles l'ont été tardivement après le contrôle.

\*

\* \*

## **PAR CES MOTIFS**

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, Mme Magali INGALL-MONTAGNIER, M. Gilles DUTEIL, Mme Pascale PARQUET et M. Xavier de la GORCE, membres de la CNS ;

### **DECIDE :**

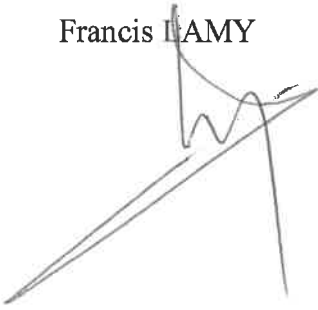
- Article 1<sup>er</sup> : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de six mois avec sursis à l'encontre de la SARL VILLARET IMMOBILIER ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 8 000 euros à l'encontre de la SARL VILLARET IMMOBILIER ;
- Article 3 : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois avec sursis à l'encontre de M. Vincent MOUSSION ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 4 000 euros à l'encontre de M. Vincent MOUSSION ;
- Article 5 : ordonne la publication nominative de la sanction aux frais de la SARL VILLARET IMMOBILIER dans les journaux « le journal de l'agence » et « le parisien » dès leur première publication à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 12 octobre 2022, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de six mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 8 000 euros, à l'encontre de la SARL VILLARET IMMOBILIER et a décidé la publication de ces sanctions aux frais de la société, pour ne pas avoir 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 mise en place de systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (articles L.561-4-1 et L.561-32 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 code monétaire et financier) ;
- l'obligation d'assurer une information régulière de son personnel et la mise en place de toute action de formation utile (article L.561-34 du code monétaire et financier).»

Fait à Paris, le 12 octobre 2022

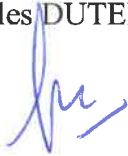
Francis LAMY



Magali INGALL MONTAGNIER



Gilles DUTEIL



Pascale PARQUET



Xavier de la GORCE



Le secrétaire de séance



Cette décision peut faire l'objet d'un recours dans les conditions de l'article L. 561-43 du COMOFI dans le délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif compétent.