



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DÉCISION DU 11 AVRIL 2025**

**SOCIÉTÉ CECIL' IMMO
Mme Valérie AMARO**

Dossier n° 2023-26
Audience du 9 avril 2025

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 en date du 22 juillet 2024 à la société CECIL' IMMO et à sa gérante, Mme Valérie AMARO, 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 courriels des 10 et 11 octobre et du 23 décembre 2024 ;

Vu le rapport en date du 23 décembre 2024 de M. Pierre HANOTAUX, rapporteur désigné par la présidente de Commission nationale des sanctions ;

Vu les observations et pièces en réponse à la communication du rapport du rapporteur parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriel le 17 mars 2025 ;

Vu les courriers du 20 mars 2025 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission nationale des sanctions ;

Mme Valérie AMARO, ayant indiqué demander que la séance soit publique et ayant été préalablement informée 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 9 avril 2025 :

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

I. FAITS

La société CECIL'IMMO est une société à responsabilité limitée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil le 27 septembre 2006 exerçant l'activité de transaction immobilière. Son siège social se situe au 2, rue Henri Leduc à Villeneuve-Saint-Georges (Val-de-Marne). Mme Valérie AMARO en est la gérante depuis cette date.

Selon le procès-verbal d'assemblée générale en date du 31 décembre 2024, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable.

Au moment du contrôle, le 8 mars 2022, la société était titulaire d'une carte professionnelle, délivrée le 2 juillet 2021 par la chambre de commerce et d'industrie de Paris-Île-de-France et valable jusqu'au 1^{er} juillet 2024, lui permettant d'exercer les activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce.

Outre Mme AMARO, l'agence employait son époux en qualité de chargé de la gestion administrative. Elle disposait de 7 biens à vendre. La société ne commercialisait pas des biens dits de prestige ou de l'immobilier de bureaux ou d'entreprise. Le prix moyen d'un bien mis en vente était d'environ 145 000 euros.

La société détenait un compte séquestre qu'elle n'utilisait pas pour les transactions, les virements se faisant directement entre client et notaire. La société rédigeait les compromis et promesses de vente.

En 2022, la société avait réalisé 14 ventes et un chiffre d'affaires de 115 017 euros. En 2022, selon les éléments disponibles, le chiffre d'affaires réalisé s'est élevé à 100 000 euros pour une perte de 14 000 euros.

En vertu du 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier, « *les personnes exerçant les activités mentionnées au 1°, mais concernant leur activité de location uniquement en exécution d'un mandat de transaction de biens immeubles dont le loyer mensuel est supérieur ou égal à 10 000 euros, ainsi qu'aux 2°, 4°, 5° et 8° de l'article 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 8 mars 2022, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société et sa gérante des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Deux procès-verbaux ont été dressés les 8 et 28 mars 2022 et un rapport d'intervention a été rédigé le 18 août 2022.

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. [...]

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. ».

2. Les dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus imposent aux personnes mentionnées au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier de formaliser un document retraçant l'approche par les risques en les évaluant et en les classifiant en fonction de la nature de l'activité de l'agence, de sa situation géographique, des caractéristiques de sa clientèle, de la nature des opérations et des conditions des transactions, 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 des procès-verbaux des 8 et 28 mars 2022 et du rapport d'intervention du 18 août 2022 qu'au jour du contrôle, la société ne disposait pas d'un protocole de vigilance écrit retraçant les procédures internes relatives à la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme au sein de l'agence immobilière.

4. A l'audience, Mme AMARO, qui ne conteste pas le grief, n'avait pas justifié devant la commission de l'établissement d'une cartographie des risques propre à l'activité de sa société, à sa clientèle et à la typologie des biens commercialisés. Elle fait valoir la mise en place d'une procédure écrite concernant notamment les pièces à demander aux clients, sans pour autant produire ce document au cours de la procédure suivie devant la CNS.

5. 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 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

6. 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. [...] ».

7. 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.

8. Les dispositions légales et réglementaires susmentionnées imposent aux personnes assujetties mentionnées à l'article L. 561-2 du code monétaire et financier de détenir des informations pertinentes sur l'objet et la nature de la relation d'affaires et 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.

9. Il ressort des procès-verbaux des 8 et 28 mars 2022 et du rapport d'intervention du 18 août 2022 que la société ne procédait pas au recueil des informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires. Les cinq dossiers examinés par les inspecteurs de la DGCCRF ne comportaient pas d'informations pertinentes sur la provenance des fonds en présence d'apports personnels. Il en est ainsi des dossiers de transaction A/B contenant un apport personnel de 20 000 euros ; B/C avec un apport personnel de 10 000 euros et un prêt bancaire de 95 000 euros non documenté dans le dossier examiné par la DGCCRF ; D/E avec un apport personnel de 70 000 euros et un prêt bancaire de 213 700 euros non documenté ; F/G avec un apport personnel de 15 000 euros sans justificatifs.

10. A l'audience, Mme AMARO indique qu'elle procédait à la vérification de la provenance des fonds en sollicitant une copie des relevés de comptes bancaires et l'accord de principe de la banque des acheteurs, sans toutefois en conserver trace dans les dossiers après transmission des éléments au notaire. Elle précise ne pas procéder à des vérifications supplémentaires, compte tenu des réticences de ses clients à délivrer certaines informations. Elle estimait que les contrôles effectués par les banques et les notaires suffisaient pour s'assurer de la provenance des fonds.

11. La commission considère qu'il appartient à chaque professionnel assujetti aux obligations de vigilance en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme d'accomplir les diligences nécessaires qu'impose le code monétaire et financier, notamment celles de vérifier la provenance des fonds, sans pouvoir se décharger de cette responsabilité sur un autre professionnel.

12. 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. 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 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

13. Aux termes de l'article L. 561-34 du code monétaire et financier : « *En vue d'assurer le respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du présent titre, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 assurent l'information régulière de leurs personnels.*

Dans le même but, elles mettent en place toute action de formation utile. [...] ».

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. [...] ».

14. Il résulte de ces dispositions que les personnes mentionnées au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier sont tenues de faire connaître à leurs personnels, par des actions de formation et d'information régulières et en tenant notamment compte du niveau hiérarchique et de la nature des fonctions de ces derniers, les obligations professionnelles auxquelles elles sont assujetties, en

vue d'assurer le respect des obligations prévues par le code monétaire et financier en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et de gel des avoirs.

15. Il ressort des procès-verbaux des 8 et 28 mars 2022 et du rapport d'intervention du 18 août 2022 qu'à la date du contrôle, aucune formation ou information relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme n'a été dispensée ou diffusée au sein de l'entreprise. Ainsi la gérante de la société et son collaborateur ne disposaient pas d'information pertinente sur le sujet et aucun d'eux n'avait suivi de formation au jour du contrôle.

16. A l'audience, Mme AMARO a indiqué avoir envisagé de se former dans le cadre de la formation continue en vue du renouvellement de sa carte professionnelle mais celle-ci n'a pu avoir lieu en raison des difficultés économiques rencontrées par la société et la cessation de son activité en décembre 2023.

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

III. SANCTIONS ET PUBLICATION

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

1° L'avertissement ;

2° Le blâme ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. D'autre part, selon le même article, « [...] la décision de la commission, le cas échéant le recours contre cette décision, l'issue du recours, la décision d'annulation d'une sanction

précédemment imposée sont rendus publiques dans les publications, journaux ou supports désignés par la commission dans un format proportionné à la faute commise et à la sanction infligée. Les frais sont supportés par les personnes sanctionnées.

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

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

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

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

20. La commission estime que Mme AMARO, en sa qualité de gérante de la société CECIL' IMMO, étaient responsables de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ainsi, les manquements retenus par la commission à l'encontre de la société, qui ne sont pas contestés, lui sont également imputables.

21. La commission considère que les manquements aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme reprochés revêtent, par leur nature, une gravité certaine. La commission relève que la société, qui a fait l'objet depuis le contrôle de la DGCCRF d'une dissolution anticipée avec une liquidation amiable, n'a pas entrepris d'actions correctrices pour se mettre en conformité avec les dispositions du code monétaire et financier. Mme AMARO, qui bénéficie d'une longue expérience dans le secteur immobilier, n'avait pas une connaissance précise avant le contrôle de l'ensemble de ses obligations auxquelles elle était assujettie. Elle n'a pu justifier au jour de l'audience de l'existence d'un protocole de vigilance propre à la société retraçant les procédures internes relatives à la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Elle n'a également pas justifié d'une formation lui permettant de maîtriser l'ensemble de ses obligations alors qu'elle n'a qu'une connaissance très insuffisante de la réglementation. Il convient en conséquence de prononcer tant à l'encontre de la société qu'à celle de Mme AMARO une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière de six mois assortis du sursis, ainsi qu'une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de la gérante.

22. La commission considère qu'en l'espèce il y a lieu de prononcer la publication nominative de la décision.

*

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il est prononcé à l'encontre de la société CECIL' IMMO une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de six mois avec sursis.

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

Article 3 : Il est ordonné à Mme Valérie AMARO de publier, à l'expiration du délai de recours, à ses frais et sous la forme nominative s'agissant des personnes sanctionnées, dans le magazine « *Journal de l'Agence* », l'extrait suivant, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 11 avril 2025, qui tient compte des faits de l'espèce, la Commission nationale des sanctions a prononcé tant à l'encontre de l'agence immobilière CECIL' IMMO qu'à celle de sa gérante, Mme Valérie AMARO, une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière de six mois assortis du sursis. Elle a également prononcé une sanction pécuniaire d'un montant de 2 000 euros à l'encontre de Mme Valérie AMARO. Elle a en outre décidé la publication de ces sanctions 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 de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, 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 (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du même code) ;*
- L'obligation d'assurer une information régulière du personnel et la mise en place de toute action de formation utile 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 nominative s'agissant des personnes sanctionnées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société CECIL' IMMO et à Mme Valérie AMARO.

Une copie sera adressée au ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique et à la chambre de commerce et d'industrie de Paris – Ile-de-France.

Ont délibéré sur la présente décision :

- Mme Cécile CHADUTEAU-MONPLAISIR, présidente de la Commission ;
- M. Claude BELLENGER, conseiller honoraire à la Cour de Cassation ;
- Mme Dominique DUJOLS, conseillère maître honoraire à la Cour des comptes ;
- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, personnalité qualifiée ;
- Mme Marie-Emma BOURSIER, personnalité qualifiée ;
- Mme Pascale PARQUET, personnalité qualifiée ;
- M. Patrick IWEINS, personnalité qualifiée.

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

Fait à Paris, le 11 avril 2025.