



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

## COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS DECISION du 19 décembre 2018

A L'EGARD DE LA SOCIETE X  
et ses gérants MM. Y et Z  
Dossier n° 2017-55  
Audience du 24 octobre 2018  
Décision rendue le 19 décembre 2018

Vu la saisine par le ministre de l'économie et des finances du JJ/MM/AAAA ;

Vu les notifications de griefs adressées le JJ/MM/AAAA à la SOCIETE X et ses gérants MM. Y et Z ;

Vu les observations écrites du JJ/MM/AAAA, du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport du JJ/MM/AAAA de Mme Marie-Emma BOURSIER, rapporteure ;

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 cause ayant indiqué ne pas demander que la séance soit publique ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 24 octobre 2018:

- Mme Marie-Emma BOURSIER, rapporteure ;
- MM. Y et Z, assistés de Me V, avocat à la cour, et M. W ;

MM. Y et Philippe Z ayant eu la parole en dernier.

Après que M. Michel ARNOULD, président l'audience, en application de l'article R. 561-44 du COMOFI, en raison de l'empêchement de M. Francis LAMY, président de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de M. Michel ARNOULD, Mmes Hélène MORELL, Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et Pascale PARQUET et MM. Gilles DUTEIL et Xavier de LA GORCE ;

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

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

La société X a été immatriculée en 1992 au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille. Son siège social se trouve à Marseille. Ses gérants sont M. Y et M. Z.

Ils sont titulaires d'une carte professionnelle d'agent immobilier délivrée par la CCI de Marseille-Provence en 2016.

La société X exploite une agence immobilière dont l'activité porte pour partie sur des biens immobiliers de luxe et de prestige. Elle emploie un salarié et collabore avec trois agents commerciaux. Elle est adhérente auprès de la FNAIM.

En 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires d'environ 166 000 euros pour une perte d'environ 3 000 euros. En 2017, son chiffre d'affaires était d'un montant d'environ 218 000 euros pour un bénéfice d'environ 1 600 euros.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a réalisé un contrôle le JJ/MM/AAAA ayant pour objet de vérifier au sein de la société X le respect des obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

A la suite de ce contrôle, un procès-verbal en date du JJ/MM/AAAA et un rapport d'intervention en date du JJ/MM/AAAA ont été rédigés.

## **B. La procédure**

Par lettre du JJ/MM/AAAA, le ministre de l'économie et des finances a, en application de l'article L. 561-38 du COMOFI, saisi la CNS du rapport d'intervention.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, auxquelles était joint le rapport d'intervention, M. Emmanuel SUSSET, secrétaire général de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la SOCIETE X et à ses gérants MM. Y et 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 SOCIETE X, le montant de son chiffre d'affaires, de ses bénéfices pour les trois derniers exercices (comptes annuels), et ses statuts et, s'agissant de MM. Y et Z, le montant des rémunérations qu'ils avaient perçues au titre de leur activité au sein de la société pour les trois dernières années. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par lettre en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a désigné Mme Marie-Emma BOURSIER comme rapporteure.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le Président a informé la société X et ses cogérants MM. Y et Z que Mme Marie-Emma BOURSIER avait été désignée en qualité de rapporteure de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par lettres des JJ/MM/AAAA, du JJ/MM/AAAA et du JJ/MM/AAAA, les personnes mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, 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 24 octobre 2018. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du JJ/MM/AAAA, le président de la CNS a informé les personnes mises en cause de la

composition de la Commission des sanctions. Il a été accusé réception de ces lettres le JJ/MM/AAAA.

## **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 vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs**

Considérant que, selon le **deuxième grief**, il aurait été procédé « *de façon partielle et insuffisante à la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.561-5, I, alinéa 1<sup>er</sup> du COMOFI, « *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 identifient leur client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés et vérifient ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-5 du COMOFI, « *pour l'application des I et II de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité du client et, le cas échéant, l'identité et les pouvoirs des personnes agissant pour le compte de celui-ci, dans les conditions suivantes* :

1° *Lorsque le client est une personne physique, par la présentation d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie. Les mentions à relever et conserver sont 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* ;

2° *Lorsque le client est une personne morale, par la communication de l'original ou de la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois 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 ou de leurs équivalents en droit étranger* ;

3° *Lorsque la vérification de l'identité ne peut avoir lieu en présence de la personne physique ou du représentant de la personne morale, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre, en application des dispositions du 1° de l'article L. 561-10, des mesures de vigilance complémentaires, parmi celles prévues à l'article R. 561-20* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.561-11 du COMOFI, « *Lorsque les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 ont de bonnes raisons de penser que l'identité de leur client et les éléments d'identification précédemment obtenus ne sont plus exacts ou pertinents, elles procèdent à nouveau à l'identification du client* » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'aucun dossier contrôlé ne comprenait de copie des pièces d'identité des clients ni les informations à relever en application de l'article R. 561-5 du COMOFI ;

Considérant que MM. Y et Z indiquent dans leurs observations du JJ/MM/AAAA, qu'ils connaissaient préalablement les clients et bénéficiaires effectifs pour avoir déjà été en relation avec eux ;

Considérant, cependant, que la connaissance personnelle par les dirigeants des clients ou bénéficiaires effectifs n'est pas de nature à exonérer de l'obligation prévue à l'article L. 561-5 du COMOFI ;

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

**B. Sur le manquement à l'obligation de recueillir des informations sur la relation d'affaires**

Considérant que selon le **troisième 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.561-6 du COMOFI, « *avant d'entrer en relation d'affaires avec un client, 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 sur ce client.*

*Pendant toute sa durée et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent sur la relation d'affaires, 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 client » ;*

Considérant qu'aux termes de l'article R.561-12 du COMOFI, «*pour l'application de l'article L. 561-6, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :*

*1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information, parmi ceux figurant sur la liste dressée par un arrêté du ministre chargé de l'économie, nécessaires à la connaissance de leur client ainsi que de l'objet et de la nature de la relation d'affaires, pour évaluer le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme ;*

*2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information, parmi ceux figurant sur une liste dressée par un arrêté du ministre chargé de l'économie, qui permettent de conserver une connaissance appropriée de leur client. La collecte et la conservation de ces informations doivent être réalisées en adéquation avec les objectifs d'évaluation du risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et de surveillance adaptée à ce risque ;*

*3° A tout moment, sont en mesure de justifier aux autorités de contrôle l'adéquation des mesures de vigilance qu'elles ont mises en œuvre aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présentés par la relation d'affaires » ;*

Considérant que MM. Y et Z indiquent dans leurs observations du JJ/MM/AAAA, que « *l'agence procédait (...) à la recherche de cadastres, à la demande de taxe foncière, à la demande de plan de financement et en cas d'indivision, au nom et à la signature des différents indivisaires* » ;

Considérant, cependant, que les personnes mises en cause n'étaient pas en mesure, lors du contrôle, de montrer qu'elles avaient recueilli des informations relatives à la connaissance de leur client et la nature de la relation d'affaires, en particulier sur l'origine des fonds utilisés pour les acquisitions ;

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

**C. Sur le manquement à l'obligation de renforcer l'intensité des mesures prises ou de procéder à un examen renforcé à l'égard des clients**

Considérant que selon le **cinquième grief**, l'obligation mentionnée à l'article L. 561-10-2 du COMOFI n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-10-2 du COMOFI, « *I. - Lorsque le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par un client, un produit ou une transaction leur paraît élevé, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 renforcent l'intensité des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-6.*

*II.- 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. »*

Considérant qu'il ressort du dossier que dans l'un des dossiers contrôlés, l'acquisition du bien pour un montant supérieur à 700 000 euros a été réalisée en totalité par fonds propres ; que ces circonstances auraient justifié la mise en œuvre renforcée des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-6 du COMOFI ;

Considérant que MM. Y et Z indiquent dans leurs observations du JJ/MM/AAAA, que les clients leur étaient connus et qu'aucun examen renforcé n'était requis ;

Considérant, cependant, que ces circonstances ne dispensaient pas du respect de l'obligation prévue à l'article L. 561-10-2 du COMOFI ; que les pièces du dossier ne comportent pas d'élément démontrant que la société avait procédé à l'examen renforcé qu'exige l'article L. 561-10-2 du COMOFI ;

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

**D. Sur le manquement à l'obligation de former et informer le personnel**

Considérant que selon le **sixième grief**, il est reproché l'absence de formation et d'information régulière de son personnel concernant la réglementation en matière de lutte anti-blanchiment et financement du terrorisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article 561-33, alinéa 1<sup>er</sup> du COMOFI « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 assurent la formation et l'information régulières de leurs personnels en vue du respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du présent titre* » ;

Considérant qu'il ressort du dossier qu'au moment du contrôle aucune formation et information n'avait été organisée au sein de la société en vue du respect des obligations découlant du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant que MM. Y et Z indiquent dans leurs observations du JJ/MM/AAAA, qu'une formation sur le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme a été suivie par les collaborateurs de la société depuis le contrôle ;

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

Considérant que la CNS estime que le premier grief portant sur l'obligation de mise en place de systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (article L. 561-32 du COMOFI) et le quatrième grief portant sur le

non-respect de l'obligation de ne pas établir ou de mettre un terme à la relation d'affaires lorsque le professionnel n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires (article L. 561-8 du COMOFI) ne sont pas établis ;

### **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 pour une durée n'excédant pas cinq ans ; 4° Le retrait d'agrément ou de la carte professionnelle.*

*La sanction de l'interdiction temporaire d'exercice 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 est fixé compte tenu de la gravité des manquements commis et ne peut être supérieur à cinq millions d'euros. 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 son quantum dépend de la gravité des manquements ; que l'exigence de proportionnalité de la sanction impose que les revenus des personnes mises en cause soient également pris en compte ;

Considérant que l'activité de la société portait pour partie sur des biens immobiliers de luxe et de prestige présentant des risques particuliers et aurait justifié une attention particulière au respect des obligations applicables en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;

Considérant que, si des mesures ont été prises après le contrôle, les pièces du dossier ne permettent pas d'établir que l'agence était en conformité le jour de l'audience ;

Considérant que MM. Y et Z, en leurs qualités de gérants de la SOCIETE X, étaient responsables de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ; que tous les manquements relevés leur sont également imputables ;

\*

\* \*

### **PAR CES MOTIFS**

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Michel ARNOULD, par Mmes Hélène MORELL, Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE et Pascale PARQUET et MM. Gilles DUTEIL et Xavier de LA GORCE, membres de la CNS ;

## **DECIDE DE :**

- Article 1<sup>er</sup> : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agence immobilière d'une durée de six mois avec sursis à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire de 3 000 euros à l'encontre de la SOCIETE X ;
- Article 3 : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agent immobilier d'une durée de six mois avec sursis à l'encontre de M. Y ;
- Article 4 : prononce une sanction pécuniaire de 2 000 euros à l'encontre de M. Y ;
- Article 5 : prononce une interdiction d'exercice de l'activité d'agent immobilier d'une durée de six mois avec sursis à l'encontre de M. Z ;
- Article 6 : prononce une sanction pécuniaire de 2 000 euros à l'encontre de M. Z ;
- Article 7 : ordonne la publication des sanctions aux frais de la SOCIETE X dans *La Provence* et *Le Journal de l'Agence*, dès leurs premières parutions à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 19 décembre 2018, 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 3 000 euros, à l'encontre d'une société exploitant une agence immobilière, ainsi qu'une sanction pécuniaire de 2 000 euros et une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée de six mois, avec sursis, à l'encontre de ses deux cogérants, et 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 d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs (article L. 561-5 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de connaissance du client et de la relation d'affaires et de procéder à son actualisation pendant toute la durée de la relation d'affaires (article L. 561-6 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de mise en place de mesures de vigilance renforcées (article L. 561-10-2 du code monétaire et financier) et
- l'obligation de formation et d'information régulières du personnel (article L. 561-33 du code monétaire et financier) ».

Fait à Paris, le 19 décembre 2018.

Michel ARNOULD

Hélène MORELL

Gilles DUTEIL

Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE

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 de Paris.