



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DÉCISION DU 8 JUILLET 2024**

**SOCIÉTÉ MERIBEL LUXURY REALTY
(Etablissement de Méribel)
M BG**

Dossier n° 2023-09
Audience du 19 juin 2024

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par le ministre de l'économie et des finances parvenue le 14 mars 2023 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées le 29 février 2024 à la société MERIBEL LUXURY REALTY et à son président, M BG, 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 du 25 avril 2023 ;

Vu le rapport en date du 3 mai 2024 de M. Claude BELLENGER, rapporteur désigné par la présidente de Commission nationale des sanctions ;

Vu les observations en réponse à la communication du rapport du rapporteur parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriel du 17 mai 2024 ;

Vu les courriers du 30 mai 2024 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission nationale des sanctions ;

M BG, assisté de ses conseils, M^e ..., et accompagné de ..., entendue en application de l'article R. 561-50 du code monétaire et financier, ayant indiqué demander que la séance ne soit pas publique et ayant été préalablement informé du droit de garder le silence ;

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

Après avoir entendu, lors de sa séance du 19 juin 2024 :

- M. Claude BELLENGER, rapporteur ;
- M BG assisté de ses conseils, ... ;
- ... ;

M BG ayant eu la parole en dernier ;

I. FAITS

La société MERIBEL LUXURY REALTY (ci-après « la société ») est une société par actions simplifiée enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Chambéry le 5 novembre 2018. Son siège social se situe au ... (Méribel, Savoie). M BG en est le président. Le capital social de la société est détenu à 75 % par la société EF, dont M BG est le bénéficiaire effectif, et à 25 % par la société GF. M BG dirige par ailleurs d'autres sociétés de promotion immobilière, dont la société CD, spécialisée dans la construction de chalets et résidence dans les Alpes françaises.

La société est franchisée sous l'enseigne « BARNES LUXURY REALTY » et est adhérente à la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM).

La société détenait au jour du contrôle une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de la Savoie, le 18 février 2021, valable jusqu'au 17 février 2024 lui permettant l'exercice des activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce, gestion immobilière, prestations touristiques, syndic de copropriété.

Au moment du contrôle de la DGCCRF, les 7 septembre et 8 octobre 2021, l'établissement de Méribel, qui a débuté son activité en octobre 2018, proposait divers services dans le domaine de l'immobilier : service aux entreprises et aux particuliers dans le cadre de toutes transactions et tous actes de gestion ayant trait à l'immobilier et plus généralement toutes opérations immobilières ; gestion d'immeubles et biens divers ; administration de biens ; syndic de copropriété ; location, sous-location, en nu ou en meublé de tous terrains/immeubles bâtis ou non bâtis à usage d'habitation, industriel, commercial ou professionnel ; conciergerie ; prestations touristiques. Sept collaborateurs travaillaient dans l'établissement, dont trois en charge de la transaction immobilière et trois en charge de la location saisonnière.

La clientèle de l'établissement est, selon la société, à 70 % française.

La société promeut ses annonces sur le site du réseau d'agences BARNES : <https://www.barnes-international.com>.

En 2022, le chiffre d'affaires de la société s'élevait à 2 501 365 euros pour un résultat de 32 860 euros. Ces résultats étaient relativement stables par rapport à 2021 (chiffre d'affaires de 2 403 828 euros pour 36 729 euros de bénéfices).

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, les 7 septembre et 8 octobre 2021, dans les locaux de l'établissement situé au ..., 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 8 octobre 2021 et un rapport d'intervention a été rédigé le 10 février 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

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. Ces dispositions 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'opération, des conditions de la transaction, des caractéristiques des clients, selon les critères prescrits par les textes et ceux définis par le dirigeant lui-même. Un tel document doit être assorti de procédures internes formalisées permettant la mise en œuvre d'une vigilance adaptée au profil du client et à la relation d'affaires.

3. Il ressort du procès-verbal d'audition du 8 octobre 2021 et du rapport d'intervention du 10 février 2022 que la société n'a pu produire à la DGCCRF le jour du contrôle de document interne d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, celui-ci n'ayant pas été formalisé. Un protocole interne écrit devait être établi à la suite d'une action de

formation du personnel engagée après le contrôle inopiné de la DGCCRF diligenté le 7 septembre 2021. La société a produit à l'autorité de contrôle un guide émanant de la FNAIM intitulé « *Les 8 réflexes à mettre en place dans mon agence immobilière – LCB-FT* » ainsi qu'une fiche de renseignements interne pour l'acheteur et le vendeur élaborée à la suite du contrôle du 7 septembre 2021.

4. Dans ses observations écrites, la société fait valoir le guide de la FNAIM présent au sein de l'établissement de Méribel au moment du contrôle. Elle indique, qu'après le contrôle du 7 septembre 2021, des fiches clients ont été mises en place pour formaliser les procédures internes qui existaient « *de facto* ». Un mémorandum interne et un mémo interne de lutte anti blanchiment ont été produits postérieurement au contrôle de la DGCCRF. La société indique également qu'une solution informatique permet, depuis juin 2023, notamment l'archivage des pièces justificatives et l'accès à des bases de données.

5. A l'audience, la société a fait valoir l'établissement, postérieurement aux notifications des griefs par le secrétaire général de la commission, d'une cartographie des risques propre à l'agence de Méribel avec trois catégories : risques liés au client, au bien et à l'opération. La société a indiqué que les collaborateurs mettaient en œuvre le dispositif de vigilance interne en procédant, pour chaque client, à l'identification et à l'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme afin de déterminer le niveau de vigilance à mettre en place en fonction du profil de risque. Elle fait valoir également l'utilisation d'un logiciel permettant l'archivage des pièces justificatives et une évaluation du risque, qui ne se substitue pas à l'évaluation qui ressort de l'application du protocole interne propre à l'établissement de Méribel. Enfin, la société a indiqué que la procédure générale contenue dans le guide de la FNAIM semblait suffisante, à l'époque du contrôle de la DGCCRF, et fait valoir les bonnes pratiques mises en œuvre au sein de l'agence, bien qu'incomplètes.

6. En tout état de cause, la commission considère que le guide pratique de la FNAIM invoqué au titre du protocole en vigueur au sein de l'établissement de Méribel, au jour du contrôle, ne pouvait répondre aux exigences prévues par le code monétaire et financier rappelées aux points 1 et 2 ci-dessus, dès lors qu'il était destiné à accompagner les professionnels du secteur immobilier dans la mise en œuvre de leurs obligations. La mise en place d'une cartographie des risques et la mise en œuvre des mesures de vigilance adaptées au risque, par chaque professionnel, étaient au demeurant rappelées dans les propos introductifs du document ainsi que dans le premier point du guide intitulé : « *J'établis une cartographie des risques* ». Il incombait par conséquent à la société d'établir pour l'établissement de Méribel son protocole interne comportant l'évaluation et la classification des risques appropriée à l'activité de l'établissement, à sa clientèle, au type de biens vendus ou loués, aux conditions de la transaction ou de la location ainsi que des mesures de vigilance à mettre en œuvre en fonction du niveau de risque qui ressort de l'évaluation du client. Si une version non finalisée a été présentée à la commission lors de l'audience, elle n'a cependant pas été rendue destinataire, au jour de la séance et du délibéré, d'un document finalisé lui permettant d'apprécier la pertinence et la complétude du dispositif envisagé. La commission considère enfin qu'une solution informatique de gestion des transactions, même adaptée à certaines obligations prévues par le code monétaire et financier, comme les mesures de vigilance complémentaires à mettre en œuvre en présence de personnes politiquement exposées, ne constitue qu'une aide pour le professionnel qui ne peut s'exonérer de son obligation d'établir un dispositif interne personnalisé d'identification, d'évaluation et de gestion des risques selon les exigences requises par le code monétaire et financier.

7. 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'assurer aux personnels concernés une 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

8. 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 prévoit que : « *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. [...] ».

9. 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.

10. Il ressort du rapport d'intervention du 10 février 2022 qu'au jour du contrôle le personnel de l'établissement de Méribel n'avait pas suivi de formation en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ce qui n'est pas contesté. Toutefois, entre le premier contrôle inopiné du 7 septembre 2021 et la seconde visite de la DGCCRF, le 8 octobre 2021, la société a entrepris de former les personnels de l'établissement. Huit attestations ont été produites permettant d'établir que huit collaborateurs ont suivi une formation intitulée « *Ethique et déontologie – Lutte contre le blanchiment des capitaux, la fraude fiscale et le financement du terrorisme – (Tracfin)* », d'une durée de huit heures, les 15 octobre et 18 novembre 2021.

11. 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

12. 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. ».

13. 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. ».

14. La commission estime que MBG, en sa qualité de président de la société MERIBEL LUXURY REALTY, était responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme au sein de l'établissement de Méribel. Ainsi, les manquements retenus par la commission à l'encontre de la société lui sont également imputables.

15. 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. A la date du contrôle de la DGCCRF, l'établissement de Méribel ne disposait pas d'un dispositif d'identification, d'évaluation et de gestion des risques selon les exigences requises par le code monétaire et financier, alors que l'établissement se trouvait particulièrement exposé au risque de blanchiment de capitaux, compte tenu de sa localisation géographique et de son activité. La commission relève cependant que la société a entrepris de se mettre en conformité avec les dispositions du code monétaire et financier, bien que tardivement s'agissant du protocole interne inachevé au jour de l'audience. Certaines mesures correctrices ont néanmoins été mises en œuvre immédiatement après le contrôle, notamment la formation des collaborateurs. Il convient en conséquence de prononcer à l'encontre, d'une part, de la société MERIBEL LUXURY REALTY une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de six

mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 6 000 euros, et, d'autre part, de son dirigeant une interdiction temporaire d'exercice de l'activité de transaction immobilière pour une durée de six mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 10 000 euros.

16. La commission considère qu'en l'espèce une publication nominative des sanctions prononcées à l'égard de la seule personne physique serait disproportionnée au regard de ses autres activités dans le secteur immobilier.

*

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il est prononcé à l'encontre de la société MERIBEL LUXURY REALTY 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 6 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de MBG une interdiction temporaire d'exercice de l'activité de transaction immobilière pour une durée de six mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 10 000 euros.

Article 3 : Il est ordonné à la société MERIBEL LUXURY REALTY de publier, à l'expiration du délai de recours, à ses frais et sous la forme nominative s'agissant de la personne morale et sous la forme anonyme s'agissant de la personne physique, dans les journaux « *Le Figaro* » et « *Le Dauphiné Libéré* » (Edition de Savoie) et le magazine « *Le Figaro Magazine* », l'extrait suivant, sans modification, suppression ni adjonction :

« Par décision du 8 juillet 2024, qui tient compte des faits de l'espèce, la Commission nationale des sanctions a prononcé, tant à l'encontre de la société MERIBEL LUXURY REALTY (établissement situé sur la commune des Allues) que de son dirigeant, une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de six mois avec sursis et respectivement des sanctions pécuniaires de 6 000 euros et de 10 000 euros. Elle a en outre 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 ainsi qu'une politique adaptée à ces risques (articles L. 561-4-1, L. 561-32 et R. 561-38 du code monétaire et financier) ;

- l'obligation d'assurer une information régulière du personnel et la mise en place de toute action de formation utile (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 de la personne morale sanctionnée et sous une forme anonyme s'agissant de la personne physique sanctionnée.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société MERIBEL LUXURY REALTY et à M BG.

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

Ont délibéré sur la présente décision :

- Mme Cécile CHADUTEAU-MONPLAISIR, présidente de la Commission ;
- M. Nicolas GROPER, magistrat 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 Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE.

Fait à Paris, le 8 juillet 2024.