



**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 Courchevel)
M AB**

Dossier n° 2023-65
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 19 décembre 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 AB, 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 25 avril 2023 ;

Vu le rapport en date du 3 mai 2024 de M. Claude BELLENGER, rapporteur désigné par la présidente de la 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 AB, assisté de ses conseils, M^e ..., et accompagné de ..., entendu 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 la secrétaire de séance en la personne de Mme Pascale PARQUET ;

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

- M. Claude BELLENGER, rapporteur ;
- M AB assisté de ses conseils, M^e ... ;
- ... ;

M AB 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 AB en est le président. Le capital social de la société est détenu à 75 % par la société EF, dont M AB est le bénéficiaire effectif, et à 25 % par la société GH. M AB dirige par ailleurs d'autres sociétés de promotion immobilière, dont la société CD, spécialisée dans la construction de chalets et résidences 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.

L'établissement de Courchevel, qui est situé ... et qui a débuté son activité d'agence immobilière en juin 2022, a été créé, selon les explications fournies à l'audience, à la demande de la société GH afin d'être présente sur ce site prestigieux. Elle employait au jour du contrôle quatre collaborateurs, dont un était en charge des locations et deux en charge des transactions immobilières. La clientèle de l'agence est composée de Français comme de personnes de nationalités étrangères. Les biens immobiliers proposés sont des biens haut de gamme. L'activité de location de l'établissement est prépondérante en l'absence d'opération de promotion immobilière. Elle a généré 42 750 euros d'honoraires pour la première année d'exploitation et environ 200 000 euros en 2023. Au jour du contrôle, l'établissement détenait un portefeuille d'environ 20 mandats de vente et autant en location.

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 18 et 19 avril 2023, dans les locaux de l'établissement situé ... à Courchevel, 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.

Deux procès-verbaux ont été dressés les 18 et 19 avril 2023 et un rapport d'intervention a été rédigé le 2 octobre 2023.

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. [...] ».

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 du 18 avril 2023 et du rapport d'intervention du 2 octobre 2023 que l'établissement de Courchevel disposait, au moment du contrôle, d'un guide provenant de la FNAIM contenant un modèle de cartographie des risques et un document établi par le réseau BARNES intitulé « *Dispositifs de vigilance et cartographie des risques* ». Ce dernier document prévoit deux niveaux de risque, normal et élevé, et les mesures à mettre en œuvre. Si des critères de risque s'agissant des personnes physiques et morales sont énumérés, aucune classification et évaluation n'était précisée. Ces documents étaient complétés par des fiches de renseignements pour le vendeur, l'acquéreur et le locataire remplies lors des transactions.

4. Dans ses observations écrites, la société fait valoir qu'une procédure interne était mise en place au sein de l'établissement de Courchevel en se référant au guide émanant de la FNAIM, au mémo interne de lutte anti blanchiment et aux fiches clients améliorées en 2021 pour formaliser les procédures qui existaient « *de facto* ». 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. La commission considère que les documents dont se prévaut la société ne répondaient pas à l'ensemble des exigences prévues par le code monétaire et financier rappelées aux points 1 et 2 ci-dessus. Ainsi, le document établi par le réseau BARNES intitulé « *Dispositifs de vigilance et cartographie des risques* » se borne à rappeler de façon générale la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, à donner une définition sommaire des critères de risques et une indication des pièces à demander. Le guide pratique de la FNAIM était quant à lui 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* », qui ne comprenait qu'un simple modèle de cartographie des risques. Il incombait par conséquent à la société d'établir un dispositif d'évaluation et de classification des risques appropriée à l'activité de l'agence de Courchevel spécialisée dans les transactions et locations haut de gamme, à sa clientèle, 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. En outre, l'examen de neuf dossiers par les inspecteurs de la DGCCRF a révélé l'absence de fiche d'évaluation dans la plupart des dossiers, ce qui traduit l'absence d'une réelle utilisation d'un système d'évaluation des risques.

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

Sur le deuxième grief relatif au manquement à l'obligation d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs

7. Aux termes de l'article L. 561-5 du code monétaire et financier : « *I. – Avant d'entrer en relation d'affaires avec leur client ou de l'assister dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :*

*1° Identifient leur client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif au sens de l'article L. 561-2-2 ;
2° Vérifient ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit à caractère probant.*

II. – Elles identifient et vérifient dans les mêmes conditions que celles prévues au I l'identité de leurs clients occasionnels et, le cas échéant, de leurs bénéficiaires effectifs, lorsqu'elles soupçonnent qu'une opération pourrait participer au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme ou lorsque les opérations sont d'une certaine nature ou dépassent un certain montant. [...] ».

8. L'article R. 561-1 du même code définit le bénéficiaire effectif : « *Lorsque le client d'une des personnes mentionnées à l'article L. 561-2 est une société, on entend par bénéficiaire effectif, au sens du 1° de l'article L. 561-2-2, la ou les personnes physiques qui soit détiennent, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, soit exercent, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle sur la société au sens des 3° et 4° du I de l'article L. 233-3 du code de commerce.*

Lorsqu'aucune personne physique n'a pu être identifiée selon les critères prévus au précédent alinéa, et que la personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'a pas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme à l'encontre du client mentionné au précédent alinéa, le

bénéficiaire effectif est la ou les personnes physiques ci-après ou, si la société n'est pas immatriculée en France, leur équivalent en droit étranger qui représente légalement la société :

a) Le ou les gérants des sociétés en nom collectif, des sociétés en commandite simple, des sociétés à responsabilité limitée, des sociétés en commandite par actions et des sociétés civiles ;

b) Le directeur général des sociétés anonymes à conseil d'administration ;

c) Le directeur général unique ou le président du directoire des sociétés anonymes à directoire et conseil de surveillance ;

d) Le président et, le cas échéant, le directeur général des sociétés par actions simplifiées.

Si les représentants légaux mentionnés au a ou au d sont des personnes morales, le bénéficiaire effectif est la ou les personnes physiques qui représentent légalement ces personnes morales. ».

L'article R. 561-5 du même code prévoit : « *Pour l'application du 1° du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient leur client dans les conditions suivantes :*

1° Lorsque le client est une personne physique, par le recueil de ses nom et prénoms, ainsi que de ses date et lieu de naissance ;

2° Lorsque le client est une personne morale, par le recueil de sa forme juridique, de sa dénomination, de son numéro d'immatriculation, ainsi que de l'adresse de son siège social et celle du lieu de direction effective de l'activité, si celle-ci est différente de l'adresse du siège social ; [...] ».

L'article R. 561-5-1 du même code prévoit : « *Pour l'application du 2° du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité du client selon l'une des modalités suivantes : [...]*

3° Lorsque le client est une personne physique, physiquement présente aux fins de l'identification au moment de l'établissement de la relation d'affaires, par la présentation de l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie et par la prise d'une copie de ce document ;

4° Lorsque le client est une personne morale, dont le représentant dûment habilité est physiquement présent aux fins de l'identification au moment de l'établissement de la relation d'affaires, par la communication de l'original ou de la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois ou extrait du Journal officiel, constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés et dirigeants sociaux mentionnés aux 1° et 2° de l'article R. 123-54 du code de commerce, des représentants légaux ou de leurs équivalents en droit étranger. La vérification de l'identité de la personne morale peut également être réalisée en obtenant une copie certifiée du document directement via les greffes des tribunaux de commerce ou un document équivalent en droit étranger ; [...] ».

Par ailleurs, l'article R. 561-1-5-4 du même code précise : « *Pour l'application du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient et vérifient l'identité des personnes agissant pour le compte du client selon les modalités prévues aux articles R. 561-5 à R. 561-5-3. Elles vérifient également leurs pouvoirs.*

Elles conservent, selon les modalités prévues à l'article L. 561-12, les informations et documents relatifs aux mesures mises en œuvre au titre du présent article, quel qu'en soit le support. ».

Enfin, aux termes de l'article R. 561-7 du même code : « *Pour l'application du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires selon les modalités définies à l'article R. 561-5 et vérifient les éléments d'identification recueillis sur celui-ci par des mesures adaptées au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires.*

Pour la vérification de l'identité du bénéficiaire effectif, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 recueillent, lorsque le client est une personne ou entité mentionnée à l'article L. 561-45-1, les informations sur le bénéficiaire effectif contenues dans les registres mentionnés à l'article L. 561-46 du présent code, à l'article 2020 du code civil ainsi qu'à l'article 1649 AB du code général des impôts. Aux mêmes fins de vérification de cette identité, elles prennent, le cas échéant, des mesures complémentaires en se fondant sur une approche par les risques.

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. Elles sont également en mesure de justifier que les mesures prises pour la détermination du bénéficiaire effectif sont conformes aux articles R. 561-1 à R. 561-3-0.

Conformément aux dispositions de l'article L. 561-12, elles conservent, au titre des documents et informations relatifs à l'identité de leur client, les documents et informations relatifs à l'identification et à la vérification de l'identité du bénéficiaire effectif effectuées conformément au présent article, quel qu'en soit le support. ».

9. Il résulte de ces dispositions que les personnes mentionnées au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier doivent être en mesure de présenter lors des contrôles de l'administration des dossiers complets comportant l'ensemble des éléments d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs des sociétés qu'elles doivent collecter avant toute relation d'affaires.

10. Il ressort du procès-verbal du 18 avril 2023 et du rapport d'intervention du 2 octobre 2023 que les copies des pièces d'identité ainsi que l'adresse du domicile des clients locataires étaient demandées par l'établissement de Courchevel. Ces mêmes pièces étaient exigées pour les clients au moment de l'offre d'achat, s'agissant des transactions immobilières. Toutefois, le contrôle de neuf dossiers de l'établissement de Courchevel a révélé de nombreuses anomalies. Ainsi, les dossiers *Chalet Alaska*, *Chalet Arolles* et *Chalet Pistache* ne contenaient aucun extrait Kbis permettant l'identification des personnes morales locataires (respectivement KL, MN, OP), en dépit d'un délai de transmission de 4 jours ouvrables après le contrôle accordé par les inspecteurs. Le contrat de location du chalet *Pistache* par la société OP a pu être conclu alors même que le document permettant l'identification de la personne morale était rédigé en cyrillique, sans aucune traduction des mentions essentielles de l'acte. En outre, pour ce même dossier, l'identité de M. RS, agissant pour le compte du client, la société OP, n'a pas été dûment vérifiée. S'agissant des bénéficiaires effectifs, aucun des bénéficiaires effectifs des sept sociétés n'a été identifié avant l'entrée en relation d'affaires au sens des dispositions citées au point 8 ci-dessus, le registre des bénéficiaires effectifs n'étant au demeurant pas connu de l'établissement de Courchevel au moment du contrôle, selon les déclarations consignées au procès-verbal du 18 avril 2023.

11. La société indique avoir renforcé postérieurement au contrôle ses procédures par l'utilisation notamment d'une solution informatique permettant par exemple la consultation du registre des bénéficiaires effectifs.

12. Nonobstant la production postérieurement au contrôle de pièces d'identité et de documents concernant certaines sociétés – qui ne concernent au demeurant pas l'ensemble des dossiers en défaut – la commission considère que la société a manqué à son obligation d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs. Les défaillances relevées lors du contrôle s'agissant des bénéficiaires effectifs affectent l'ensemble des dossiers contrôlés impliquant une personne morale, ce qui établit une carence d'ensemble du dispositif d'identification et de vérification de l'identité des bénéficiaires effectifs.

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

Sur le troisième grief relatif au manquement à l'obligation de recueillir des informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires et d'actualiser ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires

14. 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. [...] ».

15. 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.

16. Il résulte de ces dispositions que les personnes mentionnées au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier doivent détenir des informations pertinentes sur l'objet et la nature de la relation d'affaires et les mettre à jour, selon une périodicité qui dépend du niveau de risque présenté par chaque client, pendant toute la durée de la relation d'affaires. La législation impose aux personnes assujetties une obligation de moyens et il leur appartient de conserver les justificatifs de l'examen auquel elles ont procédé.

17. Le contrôle de la DGCCRF a révélé de graves insuffisances dans le recueil et l'actualisation de ces informations par l'agence de Courchevel et, au moment du contrôle sur place, la connaissance de la clientèle et de la relation d'affaires était très insuffisante. Ainsi, la plupart des neuf dossiers contrôlés ne comportait pas de fiche de renseignement locataire, présentée pourtant comme un élément du système d'évaluation des risques par la société. Si la société a indiqué lors du contrôle que des recherches sur internet étaient effectuées pour la connaissance du client et de la relation d'affaires, les dossiers concernant la location du chalet *Arolles* pour un montant de 77 000 euros pour six jours et la location du chalet *Sevan* pour un montant de 210 000 euros pour 14 jours présentaient manifestement des carences en matière de recueil d'informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires. En effet, des informations négatives en lien avec des paradis fiscaux ou des sanctions prononcées à l'encontre de certains clients de l'agence n'ont pas été détectées. Tel est le cas de M. UV, représentant légal de la société locataire du chalet *Arolles* et actionnaire de trois sociétés maltaises, identifié parmi les personnalités ayant des activités dans les paradis fiscaux. Le dossier de location du chalet *Sevan* à M. WX, oligarque russe, ne contient aucune mention sur sa situation particulière, étant visé par des sanctions ukrainiennes, information disponible et accessible sur le site *OpenSanctions*.

18. La société fait valoir la mise en place en 2021 de fiches personnalisées de renseignements clients, permettant d'évaluer le risque lié à chaque relation d'affaires et de détecter les éventuelles incohérences entre la situation financière ou professionnelle des clients et les contrats envisagés. Elle indique par ailleurs avoir renforcé ses procédures par l'utilisation d'une solution informatique permettant d'aider les collaborateurs à collecter les informations utiles à la connaissance du client et de la relation d'affaires.

19. La commission considère que les informations négatives concernant certains des clients de l'agence de Courchevel étaient facilement accessibles et disponibles au jour de la conclusion des contrats puisque révélées plusieurs années auparavant dans l'enquête internationale menée par des journalistes dite des « *Paradise papers* » révélant l'existence de liens entre certaines entités ou personnes physiques et certains paradis fiscaux à des fins de fraude fiscale et de blanchiment d'argent à travers le monde ou sur le site *OpenSanctions*, dont l'objectif est d'assurer une information accessible pour un meilleur contrôle des sanctions et de la lutte contre le blanchiment d'argent. Il appartenait donc à la société, pour respecter son obligation de connaissance actualisée de ses clients, d'accomplir les diligences suffisantes pour recueillir les informations à leur sujet que mentionnent notamment des médias ou des bases de données. Ce recueil d'informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires implique un degré minimal de formalisation et de traçabilité, qui n'a pas, en l'espèce, été respecté en l'absence de fiche client indiquant, de façon complète et exhaustive, les informations ainsi recueillies. Dans ces conditions, la commission considère que, contrairement aux assertions contenues dans le procès-bal du 18 avril 2023, la société n'a pas exercé une vigilance constante des opérations effectuées et n'a pas veillé à en vérifier leur cohérence avec la connaissance de ses relations d'affaires, qu'il s'agisse de la provenance des fonds ou de la situation des clients. Cette carence n'a par conséquent pas permis à la société de procéder à une évaluation pertinente des risques de blanchiment de capitaux, comme c'est particulièrement le cas pour les deux locations des chalets *Arolles* et *Sevan* évoquées au point 17.

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

Sur le quatrième grief relatif au manquement à l'obligation d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires à l'égard des clients politiquement exposés ou lorsque l'opération est effectuée avec des personnes physiques ou morales, établies dans un Etat ou un territoire figurant sur les listes publiées par le Groupe d'action financière ou par la Commission européenne

21. Aux termes de l'article L. 561-10 du code monétaire et financier : « *Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent des mesures de vigilance complémentaires à l'égard de leur client, en sus des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-5-1, lorsque :*

1° Le client, le cas échéant son bénéficiaire effectif, le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, le cas échéant son bénéficiaire effectif, est une personne qui est exposée à des risques particuliers en raison des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives qu'elle exerce ou a exercées ou de celles qu'exercent ou ont exercées des membres directs de sa famille ou des personnes connues pour lui être étroitement associées ou le devient en cours de relation d'affaires ;

2° Le produit ou l'opération présente, par sa nature, un risque particulier de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme, notamment lorsqu'ils favorisent l'anonymat ;

3° L'opération est une opération pour compte propre ou pour compte de tiers effectuée avec des personnes physiques ou morales, y compris leurs filiales ou établissements ou toute autre entité, domiciliées, enregistrées ou établies dans un Etat ou un territoire figurant sur les listes publiées par le Groupe d'action financière parmi ceux dont la législation ou les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ou par la Commission européenne en application de l'article 9 de la directive (UE) 2015/849 du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme. [...] ».

Aux termes de l'article R. 561-18 du même code : « *I. – Pour l'application du 1° de l'article L. 561-10, une personne exposée à des risques particuliers en raison de ses fonctions est une personne qui exerce ou a cessé d'exercer depuis moins d'un an l'une des fonctions suivantes :*

1° Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne ;

2° Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen, membre de l'organe dirigeant d'un parti ou groupement politique soumis aux dispositions de la loi n° 88-227 du 11 mars 1988 ou d'un parti ou groupement politique étranger ; [...]

II. – Sont considérées comme des personnes réputées être des membres directs de la famille des personnes mentionnées au I :

1° Le conjoint ou le concubin notoire ; [...] ».

Aux termes de l'article R. 561-20-2 du même code : « *Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 définissent et mettent en œuvre des procédures, adaptées aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme auxquelles elles sont exposées, permettant de déterminer si leur client, ou son bénéficiaire effectif, est une personne mentionnée au 1° de l'article L. 561-10 ou le devient au cours de la relation d'affaires.*

Lorsque le client, ou son bénéficiaire effectif, est une personne mentionnée au 1° de l'article L. 561-10 ou le devient au cours de la relation d'affaires, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2, en sus des mesures prévues aux articles L. 561-5 à L. 561-6, appliquent les mesures de vigilance complémentaires suivantes :

1° Elles s'assurent que la décision de nouer ou maintenir une relation d'affaires avec cette personne ne peut être prise que par un membre de l'organe exécutif ou toute personne habilitée à cet effet par l'organe exécutif ;

2° Elles recherchent, pour l'appréciation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, l'origine du patrimoine et des fonds impliqués dans la relation d'affaires ou la transaction ;

3° Elles renforcent les mesures de vigilance prévues à l'article R. 561-12-1. ».

Aux termes de l'article R. 561-20-4 du même code : « I. Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 définissent et mettent en œuvre des procédures leur permettant de déterminer si l'opération qu'elles exécutent est au nombre de celles qui sont mentionnées au 3° de l'article L. 561-10.

II. Lorsqu'elles exécutent l'opération mentionnée au I, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent :

1° Les mesures de vigilance complémentaires suivantes, dont l'intensité varie selon une approche par les risques et qui prennent en compte les spécificités des opérations :

a) La décision de nouer ou de maintenir la relation d'affaires est prise par un membre de l'organe exécutif ou toute personne habilitée à cet effet par l'organe exécutif si le client est domicilié, enregistré ou établi dans un Etat ou territoire mentionné au 3° de l'article L. 561-10 ;

b) Des informations supplémentaires relatives aux éléments suivants sont recueillies : la connaissance de leur client et, le cas échéant, de son bénéficiaire effectif, la nature de la relation d'affaires, l'origine des fonds et du patrimoine du client et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif, ainsi que l'objet des opérations envisagées ou réalisées ;

c) Une surveillance renforcée de la relation d'affaires est mise en œuvre en augmentant le nombre et la fréquence des contrôles réalisés et en adaptant les critères et seuils en fonction desquels les opérations doivent faire l'objet d'un examen plus approfondi ;

Pour les personnes mentionnées aux 1° à 6° de l'article L. 561-2, les modalités de suivi des opérations doivent être définies par le responsable mentionné au I de l'article L. 561-32 qui s'assure de leur mise en œuvre.

2° En complément des mesures mentionnées au 1°, les mêmes personnes appliquent, le cas échéant, au moins l'une des mesures suivantes en se fondant sur une approche par les risques

a) Des éléments supplémentaires de vigilance renforcée ;

b) La mise en place, pour les opérations mentionnées au 3° de l'article L. 561-10, de mécanismes renforcés de suivi ou de signalements destinés notamment au responsable de la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme mentionné à l'article L. 561-32 ;

c) La limitation des relations d'affaires ou des transactions avec des personnes physiques ou tout autre entité provenant d'un Etat ou territoire mentionné au 3° de l'article L. 561-10. [...] ».

22. Il ressort du rapport d'intervention du 2 octobre 2023 que M. AH, gérant de la société BZ, localisée dans les Îles Vierges britanniques, qui avait loué le chalet *Alaska*, pour un montant de 152 450 euros pour 15 jours, était établi en Turquie. La société n'a pas été à même d'identifier cette transaction impliquant un client résidant dans un pays à risque figurant sur la « liste grise » du Groupe d'action financière (GAFI) parmi ceux dont la législation ou les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et nécessitant, par conséquent, l'application de mesures de vigilance complémentaires à son égard.

23. La société fait valoir l'utilisation du guide de la FNAIM pour justifier l'absence de mise en œuvre de mesures de vigilance complémentaires. Elle indique toutefois que, depuis le 8 juin 2023, le recours à une solution informatique permet d'identifier les clients établis dans un pays à risque et de mettre en œuvre, dans ce cas, des mesures de vigilance complémentaires.

24. 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 cinquième grief portant sur le manquement à l'obligation de déclarer ses soupçons sur les sommes inscrites dans ses livres ou les opérations portant sur des sommes dont elle savait, soupçonnait ou avait de bonnes raisons de soupçonner qu'elles provenaient d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou étaient liées au financement du terrorisme conformément aux articles L. 561-15 et R. 561-31 du code monétaire et financier

25. Aux termes de l'article L. 561-15 du code monétaire et financier : « I. – Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont tenues, dans les conditions fixées par le présent chapitre, de déclarer au service mentionné à l'article L. 561-23 les sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur des sommes dont elles savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou sont liées au financement du terrorisme.

II. – Par dérogation au I, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 déclarent au service mentionné à l'article L. 561-23 les sommes ou opérations dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une fraude fiscale lorsqu'il y a présence d'au moins un critère défini par décret.

III. – A l'issue de l'examen renforcé prescrit à l'article L. 561-10-2, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 effectuent, le cas échéant, la déclaration prévue au I du présent article. [...] ».

Aux termes de l'article R. 561-31 du même code : « I. – Lorsqu'elle est établie par écrit, la déclaration mentionnée à l'article L. 561-15 est effectuée au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'économie.

Cette déclaration, dactylographiée et dûment signée, est transmise au service mentionné à l'article L. 561-23 selon des modalités définies par arrêté du ministre chargé de l'économie. Cet arrêté peut prévoir l'obligation, pour tout ou partie des personnes mentionnées à l'article L. 561-2, d'effectuer la déclaration par voie électronique au moyen d'une application informatique spéciale accessible par le réseau internet.

II. – Lorsqu'elle est effectuée verbalement, la déclaration est recueillie par le service mentionné à l'article L. 561-23 en présence du déclarant désigné conformément aux dispositions du I de l'article R. 561-23. [...] ».

26. Il ressort des pièces du dossier que pour deux opérations contrôlées par la DGCCRF (locations chalets *Arolles* et *Sevan*), le déclarant TRACFIN aurait dû procéder à des déclarations de soupçon dès lors que les opérations portaient sur des sommes importantes dont la société avait de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an. En effet, l'origine des fonds mobilisés pour la location du chalet *Arolles*, dont le représentant légal de la société locataire, M. GR, est actionnaire de trois sociétés maltaises citées dans les « *Paradise papers* » sur le site internet « *offshoreleaks* », était un motif légitime de soupçon entrant dans le champ légal de la déclaration rappelé au point précédent. Il en est de même pour la location du chalet *Sevan* à M. GH, oligarque russe porteur d'un passeport chypriote, visé par des sanctions ukrainiennes.

27. Dans ses observations écrites, la société indique avoir réalisé trois déclarations de soupçon entre mars et juillet 2023, ce qui a été confirmé lors de l'audience. Deux déclarations concernaient des transactions immobilières et une concernait une location dont la facture a été réglée par virement par une société établie aux Etats-Unis et se substituant à la personne physique pour le règlement.

28. La commission considère que les déclarations invoquées par la société, qui ne concernent pas les deux opérations mentionnées au point 26 ci-dessus, sont sans influence sur le bien-fondé du grief. En outre, elle 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 ainsi de ce qui précède qu'à la date du contrôle, le grief est fondé.

Sur le sixième grief concernant le manquement à l'obligation de mettre en place une organisation et des procédures internes pour la mise en œuvre des mesures de gel des avoirs et d'interdiction de mise à disposition ou d'utilisation des fonds ou ressources économiques prévues au code monétaire et financier, conformément aux articles L. 562-4-1 et R. 562-1 du code monétaire et financier

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

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

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

30. Il ressort du procès-verbal du 18 avril 2023 et du rapport d'intervention du 2 octobre 2023 que la société a indiqué procéder à la vérification du registre du gel des avoirs pour les vendeurs, acquéreurs, loueurs et locataires, sans toutefois conserver de traces écrites d'un tel contrôle.

31. Dans ses observations écrites, la société reconnaît l'absence de conservation de traces écrites de ces vérifications et indique avoir amélioré ses procédures en mettant en place, depuis le 8 juin 2023, postérieurement au contrôle, une solution informatique permettant notamment d'automatiser les recherches et d'archiver les résultats de ces recherches.

32. La commission considère que les personnes mentionnées au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier doivent être en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle de la mise en œuvre des vérifications auxquelles elles ont procédé en matière de gel des avoirs.

33. 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 septième grief relatif au manquement à l'obligation de mettre en place des mesures de contrôle interne, conformément à l'article L. 561-32 alinéa II du code monétaire et financier

34. Aux termes du II de l'article L. 561-32 du code monétaire et financier : « [...]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. 561-38-3 du même code : « Pour l'application du II de l'article L. 561-32, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en place un dispositif de contrôle interne adapté à leur taille, à la nature, à la complexité et au volume de leurs activités et doté de moyens humains suffisants. ».

37. Il ressort du rapport d'intervention du 2 octobre 2023 qu'en dépit des procédures internes dont se prévaut l'agence de Courchevel, leur mise en œuvre effective n'a pas fait l'objet d'un contrôle interne propre à en assurer l'effectivité.

38. La société fait valoir les rappels réguliers adressés aux collaborateurs sur les exigences de la législation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Elle indique vouloir renforcer ses procédures de contrôle interne en envisageant de formaliser une procédure d'audit régulier de la conformité de la pratique de ses collaborateurs.

39. La commission considère que si la société fait valoir son respect de l'obligation de mise en place d'un contrôle interne, en produisant des courriels et une attestation de prise de connaissance de la procédure interne par les collaborateurs, la fréquence des manquements aux diverses obligations traduit dans les faits une absence de procédure de contrôle interne, ce qui aurait, dans le cas contraire, conduit l'agence de Courchevel à compléter certains dossiers en défaut, ne serait-ce que les Kbis des sociétés et les fiches de renseignements clients manquantes dans la plupart des dossiers contrôlés.

40. 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

41. 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. ».

42. 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 ».

43. La commission estime que MAB, 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 dans l'établissement de Courchevel. Ainsi, tous les manquements retenus par la commission à l'encontre de la société lui sont imputables.

44. La commission considère que les manquements aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme reprochés revêtent, par leur nombre (sept) et leur nature, une gravité certaine. La société ne s'était dotée que partiellement d'une organisation et de procédures tenant compte de l'activité de l'établissement de Courchevel, consistant principalement en la location de biens de luxe à une clientèle fréquemment étrangère dans une station de sports d'hiver. Cette carence n'a pas permis à la société de mettre en œuvre efficacement les dispositions de vigilance appropriées prévues par le code monétaire et financier en vue de lutter contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. A défaut de connaissance pertinente de l'objet et la nature de la relation d'affaires permettant une évaluation des risques appropriée, la société n'a pu détecter plusieurs opérations appelant l'application de mesures de vigilance complémentaires et même des déclarations de soupçon compte tenu du profil de risque de certains de ses clients et des informations négatives disponibles les concernant. Ces déficiences sont d'autant plus dommageables au dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux que les opérations dont traitent l'établissement de Courchevel portent sur des montants importants au profit de clients établis parfois dans des pays à risque. La commission relève toutefois que M AB a

entrepris plusieurs actions correctrices pour se mettre en conformité avec les dispositions du code monétaire et financier et a manifesté sa volonté de respecter l'ensemble de ses obligations professionnelles en la matière. 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 d'agence immobilière pour une durée d'un an avec sursis et une sanction pécuniaire de 30 000 euros, et, d'autre part, de son dirigeant une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée d'un an avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 50 000 euros.

45. 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 d'agence immobilière pour une durée d'un an avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 30 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de M AB une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée d'un an avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 50 000 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* » (édition 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 à l'encontre, d'une part, de la société MERIBEL LUXURY REALTY (établissement situé à Courchevel) une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée d'un an avec sursis et une sanction pécuniaire de 30 000 euros et, d'autre part, de son dirigeant une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agent immobilier pour une durée d'un an avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 50 000 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'identifier et de vérifier l'identité des clients et bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5, R. 561-5 à R. 561-11 du même code) ;*

- l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du même code) ;
- l'obligation d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires à l'égard des clients exposés à des risques particuliers en raison des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives, ou lorsque l'opération est effectuée avec des personnes physiques ou morales établies dans un Etat ou un territoire figurant sur les listes publiées par le Groupe d'action financière ou par la Commission européenne (articles L. 561-10, R. 561-20-2, R. 561-20-4 du même code) ;
- l'obligation de déclarer ses soupçons (articles L. 561-15 et R. 561-31 du même code) ;
- l'obligation de mettre en place une organisation et des procédures internes pour la mise en œuvre des mesures de gel des avoirs (articles L. 562-4-1 et R. 562-1 du même code) ;
- l'obligation de mettre en place des mesures de contrôle interne (II de l'article L.561-32 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 AB.

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 Mme Pascale PARQUET.

Fait à Paris, le 8 juillet 2024.