

**SOCIÉTÉ HERMITAGE RIVIERA  
Mme Viktoriya MUKHARYTSINA  
M. Philip KLEIN**

*Dossier n° 2023-48*

**Audience du 3 décembre 2025  
Décision du 9 décembre 2025**

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par le ministre de l'économie et des finances parvenue le 20 octobre 2023 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées le 2 septembre 2025 à la société HERMITAGE RIVIERA, à Mme Viktoriya MUKHARYTSINA (épouse ZHOVANNIK) et à M. Philip KLEIN, auxquelles étaient joints les rapports des interventions de contrôle diligentées par la DGGCRF ;

Vu les observations et pièces en réponse aux notifications des griefs parvenues à la Commission nationale des sanctions le 30 septembre 2025 ;

Vu le rapport en date du 23 octobre de Dominique DUJOLS, rapporteure désignée par la présidente de la Commission nationale des sanctions ;

Vu les courriers du 14 novembre 2025 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission nationale des sanctions ;

Mme Viktoriya MUKHARYTSINA et M. Philip KLEIN, ayant indiqué demander que la séance soit publique et ayant été préalablement informés du droit de garder le silence ;

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

Après avoir entendu, lors de sa séance du 3 décembre 2025 :

- Mme Dominique DUJOLS, rapporteure ;
- Mme Viktoriya MUKHARYTSINA, M. Philip KLEIN et leur avocat M<sup>e</sup> X, qui ont eu la parole en dernier ;

## I. FAITS

La société HERMITAGE RIVIERA (ci-après « la société ») est une SAS immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nice depuis le 04 juin 2012 comme exerçant les activités d'agent immobilier, de marchand de biens, de conciergerie et de gestion immobilière. Son siège social se situe 20 boulevard Marinoni à Beaulieu-sur-Mer (06310). Mme Viktoriya MUKHARYTSINA en est la présidente salariée. Elle en était l'actionnaire unique jusqu'en 2022. Depuis, elle détient 51% des actions, M. Philip KLEIN étant le second actionnaire et détenant 49% des actions.

La société dispose d'une carte professionnelle délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie de Nice Côte-d'Azur et valable jusqu'au 06 juillet 2025. Les personnes mises en cause indiquent à l'audience que cette carte a été renouvelée depuis.

La société compte 2 agents commerciaux disposant d'attestations de collaborateur délivrées par la Chambre de commerce et d'industrie : Mme Y et M. Philip KLEIN.

Mme Viktoriya MUKHARYTSINA et M. Philip KLEIN ont créé en 2021 la société Z marchand de biens, dont ils détiennent chacun 45 % des actions, les 10% restants étant détenus par la société HERMITAGE RIVIERA. Celle-ci détient un compte-courant dont le solde, significatif dès 2022, apparaît, à l'actif de bilan, parmi les créances rattachées aux participations.

Elle propose surtout des biens immobiliers de prestige à la vente (environ 75% du CA) et quelques biens à la location sur une zone géographique s'étendant de Menton à Nice. La valeur moyenne des biens proposés à la vente se situe autour de 2 000 000 €. Au jour du contrôle, la société détenait en portefeuille une soixantaine de biens à la vente et à la location. La société ne rédige pas les compromis dont la rédaction est confiée aux notaires.

La clientèle est composée pour moitié de clients issus de pays européens (citoyens britanniques, résidents à Monaco, Français) et de clients issus des pays de l'Est, notamment de Russie.

Les chiffres d'affaires et les résultats de la société, pour les exercices clos le 31 décembre de chaque année, se présentent ainsi, en € :

| Année              | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024     |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Chiffre d'affaires | 289 220 | 289 137 | 480 025 | 502 093 | 412 508 | 155 551  |
| Résultat net       | 14 359  | 15 617  | 68 974  | 93 470  | 70 144  | -145 142 |

La société rémunère ses agents commerciaux à hauteur des montants annuels suivants :

| Année                                                         | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Commissions et courtages (charges) en €                       | 129 819 | 148 410 | 246 018 | 169 783 | 166 674 | 139 031 |
| Commissions et courtages (charges) en % du chiffre d'affaires | 44,8%   | 51,5%   | 51,4%   | 33,8%   | 40,3%   | 89,5%   |

A l'audience, les personnes mises en cause justifient le pourcentage particulièrement élevé en 2024 par le versement de commissions à M. Philip KLEIN. Ce dernier étant le seul agent commercial rémunéré par la société. Interrogé sur l'articulation / ou sur le différentiel du simple au double entre les /des montants en question avec ceux apparaissant sur son avis d'imposition sur le revenu au titre des revenus perçus en 2023 et 2024, M. KLEIN explique qu'en tant qu'agent commercial il déclare des bénéfices non commerciaux, nets de ses charges, et non les montants bruts d'honoraires encaissés.

En vertu du 8<sup>o</sup> de l'article L.561-2 du code monétaire et financier, les intermédiaires immobiliers sont assujettis 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 le Service national des enquêtes (SNE) de la DGCCRF a réalisé, le 12 septembre 2022, dans les locaux de la société, un premier contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par société HERMITAGE RIVIERA des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, centré sur l'application des mesures de gel des avoirs.

Un procès-verbal du 12 septembre 2022 a été dressé et un rapport d'intervention a été rédigé le 1<sup>er</sup> février 2024.

A la suite de la visite du SNE, la DGCCRF a fait effectuer une seconde intervention de contrôle le 23 février 2023 par la Direction départementale de la protection des populations des Alpes-Maritimes élargi à l'ensemble des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Un procès-verbal a été dressé le 23 février 2023 et un rapport d'intervention a été rédigé le 17 avril 2023.

## **II. MOTIFS DE LA DÉCISION**

A l'issue de l'instruction et après audition des personnes mises en cause, la CNS, qui apprécie la réalité des griefs à la date du contrôle, décide de retenir les griefs suivants :

### ***A. Sur le premier grief relatif au non-respect de 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. Selon le 1<sup>er</sup> grief, qui n'est pas contesté à l'audience, les personnes mises en cause n'auraient pas respecté 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, conformément aux articles L. 561-4-1, L.561-32 et R. 561-38 du code monétaire et financier.

2. 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. / Pour l'identification et l'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme auxquels elles sont*

*exposées, les personnes mentionnées ci-dessus tiennent compte des facteurs inhérents aux clients, aux produits, services, transactions et canaux de distribution, ainsi qu'aux facteurs géographiques (..), ainsi que de l'analyse des risques effectuée au plan national dans des conditions fixées par décret. » (..) ».*

3. 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. (..) ».*

4. 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. ».*

5. Les dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus imposent au professionnel visé au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier de formaliser un document retraçant l'approche par les risques en les évaluant et en les classifiant en fonction de la nature de l'activité de l'agence, de sa situation géographique, des caractéristiques de sa clientèle, de la nature des opérations et des conditions des transactions, selon les critères prescrits par les textes et ceux définis par le dirigeant lui-même. Ce document doit être accompagné de procédures internes formalisées décrivant la mise en œuvre des mesures de vigilance adaptées à chaque profil de client et à la relation d'affaires.

6. Il ressort du procès-verbal du 23 février 2023, du rapport d'intervention du 17 avril 2023 et des observations des personnes mises en cause reconnaissant les faits, que, à la date du contrôle, ces personnes n'avaient qu'une connaissance sommaire des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et qu'aucun document d'évaluation des risques ni établissant des procédures internes n'a pu être produit. Il suit de là que le grief est fondé.

7. Dans leurs observations du 30 septembre 2025, les personnes mises en cause indiquent que depuis le 17 avril 2023 elles auraient formalisé une cartographie des risques prenant en compte le profil de la clientèle, les types d'opérations et les zones géographiques a été établie. Toutefois, le document produit, discuté à l'audience constitue au mieux le début d'un questionnaire sur une classification des risques les risques en vue de constituer leur cartographie, mais non une telle cartographie.

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

8. Selon le 2° grief, qui n'est pas contesté à l'audience, les personnes mises en cause auraient procédé de façon partielle et insuffisante à l'identification et à la vérification de l'identité des clients et

bénéficiaires effectifs, ce qui serait de nature à constituer une négligence dans le respect de l'obligation prévue aux articles L. 561-5 et R. 561-5 à R. 561-11 du code monétaire et financier.

9. 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. / (..) IV. – Par dérogation au I, lorsque le risque de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme paraît faible et que c'est nécessaire pour ne pas interrompre l'exercice normal de l'activité, les obligations mentionnées au 2° dudit I peuvent être satisfaites durant l'établissement de la relation d'affaires. / (..) ». ».

10. 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 ; (..) ».

11. 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 ; (..) ».

12. Par ailleurs, l'article R. 561-11 du même code précise : « 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 de nouveau à l'identification du client et à la vérification de son identité conformément aux articles R. 561-5 et R. 561-5-1 et, le cas échéant, à l'identification et à la vérification de l'identité de son bénéficiaire effectif conformément à l'article R. 561-7. ».

13. Ces dispositions imposent aux professionnels de l'immobilier d'être en mesure de présenter lors des contrôles de l'administration des dossiers comportant l'ensemble des éléments d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs de leurs clients.

14. Il ressort du rapport d'intervention du 17 avril 2023 et des observations des personnes mises en cause reconnaissant les faits que, sur les quatre dossiers examinés par les inspecteurs de la DGCCRF et correspondant à des transactions de montants allant de 2 100 000 euros à 5 600 000 euros, aucun ne comportait de copie de la pièce d'identité des vendeurs ou des acquéreurs personnes physiques.

En outre, l'un des dossiers contrôlés par la DGCCRF concernant une transaction d'un montant de 5 600 000 € entre deux SCI monégasques ne contient aucun document relatif à ces SCI et à leurs bénéficiaires effectifs. La Commission constate d'ailleurs à l'audience que les personnes mises en cause ne sont toujours pas en mesure ni de définir ce qu'est un bénéficiaire effectif au sens de la LBC-FT ni d'expliquer comment identifier les bénéficiaires effectifs d'une personne morale.

15. Il résulte de ce qui précède que le grief est fondé.

***C. 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***

16. Selon le 3<sup>e</sup> grief, qui n'est pas contesté à l'audience, les personnes mises en cause n'auraient pas respecté 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, conformément aux articles L. 561-5-1 et R. 561-12 du code monétaire et financier.

17. 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. (..)* ».

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

19. 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. Il leur appartient de conserver tous les éléments permettant de justifier qu'ils ont procédé à cet examen.

20. Il ressort du rapport d'intervention du 17 avril 2023 et de ses annexes et des observations des personnes mises en cause reconnaissant les faits, qu'à la date du contrôle, ces personnes n'établissaient pas de fiche de renseignement indiquant l'origine des fonds des acquéreurs. Sur les quatre dossiers examinés par la DGCCRF, aucun ne comporte d'informations concernant les clients vendeurs ou acheteurs et la cohérence du projet avec le profil des clients. Dans ces transactions, de montants élevés comme indiqué au point 14 ci-dessus, financées sans prêt, concernant, pour deux

d'entre elles, des acquéreurs étrangers hors Union européenne, les dossiers contrôlés ne contenaient aucune information et a fortiori aucune justification sur l'origine des fonds.

21. Il résulte de ce qui précède que le grief est fondé.

#### ***D. Sur le quatrième grief relatif au manquement à l'obligation de mettre en place des mesures de contrôle interne***

22. Selon le 4<sup>e</sup> grief, qui n'est pas contesté à l'audience, les personnes mises en cause n'auraient pas respecté 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.

23. Aux termes de l'article L.561-32, 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. »*

24. Il résulte de ces dispositions que les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 du code monétaire et financier doivent mettre en place un dispositif permettant de veiller, par des contrôles effectués régulièrement, au respect des procédures mises en place dans le cadre de la politique adaptée et des mesures de vigilance prévues aux articles L 561-4-1 et L. 561-32.

25. Il ressort du procès-verbal du 23 février 2023 et du rapport d'intervention du 17 avril 2023 que M. Philip KLEIN a déclaré que l'agence n'avait pas de procédure interne écrite. Dans leurs observations du 30 septembre 2025, les personnes mises en cause reconnaissent l'absence totale de contrôle interne à la date du contrôle.

26. Il résulte de ce qui précède que le grief est fondé.

#### ***E. Sur le cinquième grief relatif au manquement à l'obligation de former et informer régulièrement le personnel***

27. Selon le 5<sup>e</sup> cinquième grief, les personnes mises en cause n'auraient pas respecté l'obligation de formation et d'information prévue aux articles L. 561-34 et R. 561-38-1 du code monétaire et financier.

28. 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. [...] ».*

29. Aux termes de l'article R. 561-38-1 du même code : *« Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'assurent que les personnes participant à la mise en œuvre des obligations prévues au présent chapitre disposent d'une expérience, d'une qualification et d'une position hiérarchique adéquates pour exercer leurs missions. / En outre, elles veillent à ce que ces personnes bénéficient de formations adaptées à leurs fonctions ou activités, à leur position hiérarchique ainsi qu'aux risques identifiés par la classification des risques mentionnée à l'article L. 561-4-1 et à ce qu'elles aient accès aux informations nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ou activités. [...] ».*

30. Il résulte de ces dispositions que les personnes assujetties aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme en application du 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.

31. Il ressort du procès-verbal du 23 février 2023, du rapport d'intervention du 17 avril 2023, des observations des personnes mises en cause et de l'audience qu'au jour du contrôle M. Philip KLEIN avait une connaissance très sommaire des obligations en matière de LBC-FT. Si Mme Viktoriya MUKHARYTSINA a indiqué avoir suivi, en 2020, une formation en e-learning en la matière d'une durée d'une heure, il n'est pas contesté qu'il n'y avait, à la date du contrôle ni information, ni formation des personnes travaillant au sein de l'agence dans ce domaine.

Or, il est constant que l'obligation de formation du personnel s'applique aux salariés d'une société mais également à toutes les personnes concourant à son activité.

32. Il résulte de ce qui précède que le grief est fondé.

***F. 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***

33. Selon le 6<sup>ème</sup> grief, qui n'est pas contesté à l'audience, les personnes mises en cause n'auraient pas respecté l'obligation de mettre en place une organisation et des procédures internes pour la mise en œuvre des mesures de gel des avoirs prévue aux articles L. 562-4-1 et R. 562-1 du code monétaire et financier.

34. 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. (..) ».

35. 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. / Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 veillent à ce que les personnels qui participent à la mise en œuvre des mesures mentionnées au premier alinéa bénéficient de formations appropriées et aient accès aux informations nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ou activités. (..) ».

36. Il résulte de ces dispositions que les personnes assujetties aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme en application du 8° de l'article L.561-2 du code monétaire et financier doivent mettre en œuvre une vérification systématique de la présence éventuelle de leurs clients sur le registre de gel des avoirs et que, la personne qui y figure ne pouvant ni recevoir ni verser des fonds, les personnes assujetties ne peuvent poursuivre la relation avec elle.

37. Il ressort du procès-verbal du 12 septembre 2022, du rapport d'intervention du 1<sup>er</sup> février 2024, et des observations des personnes mises en cause qu'au jour du contrôle les personnes mises en cause ne procédaient à aucune vérification de l'inscription de ses clients sur la liste des personnes concernées par des mesures de gel des avoirs.

38. Il résulte de ce qui précède que le grief est fondé.

### **III. SANCTIONS ET PUBLICATION**

39. 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. ».

40. 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. [...] ».

41. 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 (6) et leur ampleur,

une gravité certaine. Elle observe que, lors de la visite de contrôle du 12 septembre 2022, un rappel des obligations en matière de LBC-FT avait été fait et qu'un questionnaire avait été adressé permettant de prendre connaissance de ces obligations et que cependant, à la date de la visite de contrôle du 23 février 2023, aucune mesure n'avait été mise en œuvre par la société HERMITAGE RIVIERA. Son activité de transaction immobilière de prestige, sur la côte d'Azur, présente pourtant un risque élevé comme l'illustre par exemple la transaction d'un montant de 5,6 M€ au cours de laquelle une SCI s'est substituée à un client acquéreur étranger, sans que la société mise en cause ne collecte d'information concernant leur identité ou l'origine de leurs fonds.

42. Mme Viktoriya MUKHARYTSINA, en sa qualité de présidente de la société HERMITAGE RIVIERA était légalement responsable de la mise en œuvre par la société du dispositif de LBC-FT et tous les manquements retenus par la Commission, lui sont imputables, comme ils le sont à M. Philip KLEIN, en sa qualité d'associé et d'agent commercial de la société HERMITAGE RIVIERA. Par ailleurs, la Commission a constaté à l'audience que, si les personnes mises en cause ont initié une démarche pour se mettre en conformité avec leurs obligations en matière de LBC-FT, comme le montrent leur modèle de fiches clients et le document mentionné au point 7 ci-dessus, elles n'ont pas encore mis en œuvre une réelle approche par les risques, pas davantage que de procédure de gestion des risques ni de contrôle interne, et ne maîtrisent toujours pas des éléments essentiels en matière de LBC-FT tels que l'importance d'identifier les bénéficiaires effectifs des sociétés clientes ou de connaître l'origine des fonds mobilisés pour financer une transaction.

43. Il convient par conséquent de prononcer tant à l'encontre de la société que de celle de sa présidente et de son associé agent commercial, une interdiction d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de douze mois dont neuf mois avec sursis et des sanctions pécuniaires respectives de 30 000 euros pour la société, 5 000 euros pour Mme Viktoriya MUKHARYTSINA et 20 000 euros pour M. Philip KLEIN.

44. La Commission considère qu'en l'espèce il y a lieu de décider que la publication de la décision soit nominative s'agissant des personnes sanctionnées.

\*  
\*\*\*

## **PAR CES MOTIFS**

### **DÉCIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : Il est prononcé à l'encontre de la Société HERMITAGE RIVIERA une interdiction d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de 12 mois dont neuf mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 30 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de Mme Viktoriya MUKHARYTSINA une interdiction d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de douze mois dont neuf mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros.

Article 3 : Il est prononcé à l'encontre de M. Philip KLEIN une interdiction d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de douze mois dont neuf mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 20 000 euros.

Article 4 : Il est ordonné à la Société HERMITAGE RIVIERA de publier, à l'expiration du délai de recours, à ses frais et sous forme nominative dans le Figaro Magazine et Nice Matin l'extrait suivant, sans modification, suppression ni adjonction :

*« Par décision du 9 décembre 2025, qui tient compte des faits de l'espèce, la Commission nationale des sanctions a prononcé, à l'encontre de la société HERMITAGE RIVIERA, à l'encontre de sa présidente et gérante associée Mme Viktoriya MUKHARYTSINA et de son associé et agent commercial M. Philip KLEIN, une interdiction d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée d'un an dont neuf mois avec sursis et des sanctions pécuniaires respectives de 30 000 euros, 5 000 euros et 20 000 euros et 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'identification et de vérification de 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 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 (articles L. 561-5-1 et R. 561-12 du même code) ;*
- 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 ;*
- l'obligation d'assurer l'information régulière du personnel et la mise en place de toute action de formation utile sur les obligations applicables en vue du respect des obligations découlant du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (articles L.561-34 et R. 561-38-1 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).*

Article 5 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission nationale des sanctions, dans les conditions prévues à l'article R. 561-50-1 du code monétaire et financier, sous une forme nominative s'agissant des personnes sanctionnées.

Article 6 : La présente décision sera notifiée à la société HERMITAGE RIVIERA, à Mme Viktoriya MUKHARYTSINA et à M. Philip KLEIN.

Une copie sera adressée au ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté numérique et à la Chambre de commerce et d'industrie de Nice Côte-d'Azur.

Ont délibéré sur la présente décision :

- Mme Cécile CHADUTEAU-MONPLAISIR, présidente de la Commission ;
- Mme Claire CARBONARO, conseillère à la Cour de cassation ;
- Me Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, personnalité qualifiée ;

- Mme Marie-Emma BOURSIER, personnalité qualifiée;
- M. Patrick IWEINS, personnalité qualifiée.

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

Fait à Paris, le 9 décembre 2025.

La Présidente,  
Cécile CHADUTEAU-MONPLAISIR

Cette décision peut faire l'objet d'un recours dans les conditions de l'article L. 561-43 du COMOFI dans le délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif compétent, conformément à l'article R.312-10 du code de justice administrative.