RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS

Dossier n° **2024-23**

SAS MICHAEL ZINGRAF REAL ESTATE et M. Heinz Michael ZINGRAF, M. Heathcliff ZINGRAF et M. Jean-Claude ANNAERT

Audience du 16 septembre 2026

Décision du 1er octobre 2026

LA COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par le ministre de l'économie et des finances parvenue le 24 avril 2024 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées par courriers du 30 mars 2026 à la société MICHAEL ZINGRAF REAL ESTATE, à son président M. Heinz Michael ZINGRAF**,** à son directeur général M. Heathcliff ZINGRAF et à son directeur exécutif France Monsieur Jean-Claude ANNAERT, auxquelles était joint le rapport de contrôle de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) ;

Vu le rapport en date du 2 juin 2026 de Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteure désignée par la présidente de la Commission nationale des sanctions ;

Vu les observations en réponse à la communication du rapport de la rapporteure parvenues à la Commission nationale des sanctions (CNS) par courriel le 10 septembre 2026 ;

Vu les courriers du 26 août 2026 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission ;

M. Heathcliff ZINGRAF, régulièrement convoqué, ne s'est pas présenté à l'audience ;

M. Heinz Michael ZINGRAF et Monsieur Jean-Claude ANNAERT, ayant indiqué demander que la séance soit publique et ayant été préalablement informés de leur droit de garder le silence;

La présidente ayant désigné la secrétaire de séance en la personne de M. Claude BELLENGER ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 16 septembre 2026 :

- Mme Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE, rapporteure ;
- M. Heinz Michael ZINGRAF et Monsieur Jean-Claude ANNAERT, qui ont eu la parole en dernier;

I. FAITS

La société MICHAEL ZINGRAF REAL ESTATE (MZRE) est une société par actions simplifiées, immatriculée le 1er février 1984 au registre du commerce et des sociétés de Cannes (06) sous le numéro 328 695 432 00364, comme exerçant l'activité principale de transactions immobilières et location-gestion locative. Son siège social est situé 53-54, boulevard de la Croisette à Cannes (06400).

La société exerce une activité d'intermédiation immobilière dédiée à la vente et à la location de biens haut de gamme. Elle assure la mise en relation des parties pour des transactions de vente ainsi que pour la location saisonnière de prestige.

En vertu du 8° 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.

Le premier contrôle

La société MICHAEL ZINGRAF REAL ESTATE (MZRE) a fait l'objet les 6 et 10 février et 11 mars 2014 de contrôles dans ses agences de d'Opio (06), de Lourmarin (84) et Mougins (06), portant sur le respect des obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LBC-FT). Une décision a été rendue par la CNS le 17 novembre 2015. Un avertissement à l'encontre de la société et M. Heinz Michael ZINGRAF a été prononcé, assorti d'une sanction pécuniaire d'un montant de 4 000€ pour la société.

Cinq griefs avaient été retenus par la CNS :

- manquement à l'obligation de mettre en place un système d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme,

- manquement à l'obligation de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs,

- manquement à l'obligation de recueillir des informations sur la relation d'affaires,

- manquement à l'obligation de ne pas établir ou de mettre un terme à la relation d'affaires lorsque le professionnel n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires et

- manquement à l'obligation de formation et d'information régulière du personnel.

Le second contrôle

La SAS MZRE était titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Nice Côte d'Azur, valable jusqu'au 13 avril 2025. Une demande de modification de la carte a été formulée en raison d'un changement d'adresse et de modification des statuts. La carte a été renouvelée jusqu'au 13 avril 2028.

Au jour du contrôle, M. Heinz Michael ZINGRAF était président de la SAS MZRE, M. Heathcliff ZINGRAF directeur général et Monsieur Jean-Claude ANNAERT directeur exécutif France (délibération de la SAS en date du 24 décembre 2022).

La SAS MZRE exploitait en propre 20 agences immobilières en France sous l'enseigne MICHAEL ZINGRAF REAL ESTATE. Chaque agence constitue un établissement secondaire de la SAS MZRE. Ces agences se situent à St Tropez, Ménerbes, Biarritz, Paris (3 agences), Villefranche-sur-

Mer, Cannes (3 agences), Opio, Uzès, Nice, Aix-en-Provence, St Paul de Vence, Antibes, Lourmarin, Gordes, St Rémy-de-Provence et Mougins.

Selon ses écritures, la SAS MZRE est passée de 11 à 23 agences entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2024, soit plus qu'un doublement (+ 12 agences), à raison de deux à trois ouvertures chaque année pendant six exercices consécutifs.

MZRE est le représentant exclusif de X pour la Provence et la Côte d'Azur aux termes d'un contrat renouvelé en 2022 pour une durée de 10 ans.

Le réseau MZRE couvre les secteurs géographiques de Marseille, Lyon, Megève, Chamonix et Deauville au travers d'agences immobilières sous licence de marque à l'enseigne MZRE.

Par ailleurs, le groupe est présent à l'international via des agences exploitées par des sociétés tierces sous licence de marque, notamment à l'Île Maurice et en Suisse (Gstaad).

À la date du contrôle, l'effectif de la société comprenait 52 salariés, dont 15 au siège social, et une cinquantaine d'agents commerciaux.

La clientèle est largement internationale.

La SAS MZRE enregistre entre 800 et 900 mandats de vente par an, mandats essentiellement non exclusifs.

La société se positionne sur l'immobilier de prestige avec des prix généralement supérieurs à 1 million d'euros, hors quelques exceptions (garages ou petites surfaces à Cannes). Le bien le plus cher en ligne atteint 120 millions d'euros, tandis que les mandats détenus en « off-market », (c'est-à-dire pour des biens non visibles sur les annonces en ligne ou dans des revues dédiées à l'immobilier) peut s'élever jusqu'à 300 millions d'euros. Le prix moyen s'élèverait à 2,9 millions d'euros. La SAS réaliserait en moyenne 150 transactions par an. En 2021 l'agence de Saint-Tropez représentait 21 % du chiffre d'affaires de la SAS MZRE.

Concernant le portefeuille de locations, il se composait de 403 mandats publics (visibles sur le site) et de 914 mandats en cours de finalisation (biens "off-market" ou mandats non encore finalisés). Les loyers oscillent entre 70 000 € et 250 000 € par semaine. La société ne propose aucun bien à la location en deçà de 10 000 € par mois. L'activité de location représenterait une part marginale du chiffre d'affaires mais sert notamment à entrer en relation avec des propriétaires de biens.

La société n'est affiliée à aucun syndicat professionnel. Elle a mis fin à son affiliation à la FNAIM au cours de l'exercice 2019.

Les chiffres d'affaires et les résultats de la société se présentent ainsi, en euros :

Exercice	01/09/2020 au 31/08/2021	01/09/2021 au 31/12/2022	01/01/2023 au 31/12/2023	01/01/2024 au 31/12/2024	01/01/2025 au 31/12/2025
Chiffre d'affaires	18 836 667	29 459 055	19 826 962	12 429 477	13 886 587
Résultat net	2 602 046	3 842 550	1 416 927	(2 181 129)	Non communiqué

Sources : comptes sociaux publiés jusqu'au 31 décembre 2024, écritures de la société pour 2025. Pour 2025 la société a communiqué dans ses écritures un résultat d'exploitation de 87 521 euros mais pas son résultat net.

L'intervention de contrôle de la DGCCRF, sur le fondement des articles L. 561-36, L. 561-36-2 et R. 561-40 du code monétaire et financier, a été effectuée sous la responsabilité de Mme Audrey SALOME et Mme Fanny CAMMAL et s'est déroulée ainsi :

- les 13 septembre 2022 et 11 janvier 2023 dans les locaux de l'agence MZRE de Villefranche-sur-Mer : le contrôle du 13 septembre 2022 avait pour but de vérifier au sein de l'agence de Villefranche-sur-Mer l'application des mesures en matière de gel des avoirs et l'existence d'une organisation et procédures internes pour lutter contre le blanchiment de capitaux et financement du terrorisme (LBC-FT). Compte tenu des nombreuses défaillances en matière de LBC-FT révélée lors de ce premier contrôle, un second contrôle a été programmé le 11 janvier 2023 au sein de l'agence de Villefranche-sur-Mer.

  Des contrôles ont été programmés dans d'autres agences et au siège social :

- le 10 janvier 2023 dans les locaux des agences MZRE de Paris et Antibes,
- le 11 janvier 2023 dans les locaux des agences MZRE de Biarritz et Saint-Tropez,
- et les 4 et 5 avril 2023 au siège social de la SAS MZRE à Cannes.

Ces contrôles ont eu pour objet de vérifier le respect, par la SAS MICHAEL ZINGRAF REAL ESTATE, par son président M. Heinz Michael ZINGRAF et son Directeur général M. Heathcliff ZINGRAF, de leurs obligations relatives à la LBC-FT.

Dans ce cadre, des procès-verbaux ont été dressés lors de chaque contrôle et un rapport d'intervention a été rédigé le 9 janvier 2024.

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 et des mesures de contrôle interne

1. Selon le premier grief, les personnes mises en cause n'auraient pas entièrement 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 et des mesures de contrôle interne, 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 ou démontrant 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 assorti, être complété ou doit être accompagné de procédures internes formalisées décrivant la mise en œuvre des mesures de vigilance adaptée à chaque profil du client et à la relation d'affaires.

6. Il ressort des procès-verbaux de contrôle, du rapport d'intervention du 9 janvier 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté, qu'aux jours des contrôles les personnes contrôlées n'ont pu produire aux enquêteurs de la DGCCRF qu'un seul document présenté comme système d'évaluation et de gestion des risques, nommé « document TRACFIN ». Ce document, qui semble émaner d'un réseau professionnel, est un document générique qui n'est pas adapté aux risques spécifiques auxquels sont exposées les agences du réseau MZRE en raison de leur activité – notamment la vente et la location de biens immobiliers de prestige, de leur implantation géographique, des caractéristiques de leur clientèle, de la nature de leurs opérations et des conditions de transaction, et qui n'évalue pas l'intensité de ces risques. En outre ce document n'est accompagné ni de procédures internes formalisées permettant de mettre en œuvre des mesures de vigilance adaptées aux risques ni d'un dispositif de contrôle interne permettant d'assurer leur mise en œuvre au sein des agences MZRE. La Commission souligne à cet égard que, si les professionnels assujettis sont libres de recourir à des solutions logicielles, en matière de LBC-FT comme en toute autre matière, ce choix ne les exonère pas de l'obligation d'identifier, classifier et évaluer leurs propres

risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et de pouvoir démontrer la réalité de cette analyse dans un document tel que celui décrit au point 5.

7. Il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé.

*

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 deuxième grief, 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 complets comportant l'ensemble des éléments d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs de leurs clients. Ces éléments doivent être collectés dès l'entrée en relation d'affaires.

14. Il ressort des procès-verbaux de contrôle, du rapport d'intervention du 9 janvier 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté, que de nombreux manquements dans l'identification et la vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs affectent les dossiers contrôlés par la DGCCRF. La collecte des justificatifs d'identité des clients personnes physiques et des informations permettant d'identifier les clients personnes morales n'est pas systématique. La connaissance du registre des bénéficiaires effectifs est faible voire inexistante au sein des agences contrôlées. Sur les 38 dossiers clients examinés au sein des agences contrôlées, 26 dossiers présentaient des manquements en matière d'identification et de vérification des clients et des bénéficiaires effectifs. Parmi ces 26 dossiers figurent :

- A l'agence de Villefranche-sur-Mer :
    - Le dossier A concernant la vente d'une villa à Saint-Jean-Cap-Ferrat, via cession de parts sociales, pour un montant de 20 200 000 euros, à M. AB, ne comprend pas d'élément démontrant la vérification de l'identité de cet acquéreur ; (commission perçue par la société MZRE de 650 000 euros TTC) ;
    - Le dossier B concernant la vente d'une villa à Saint-Jean-Cap-Ferrat, pour un montant de 1 550 000 euros, à la SAS X, ne comprend pas d'élément démontrant la vérification de l'identité de M. CD, bénéficiaire effectif de la société acquéreur ; (commission perçue par la société MZRE de 100 000 euros TTC) ;
    - Le dossier C concernant la vente d'une villa à Villefranche-sur-Mer, pour un montant de 6 000 000 euros, à M. EF, ne comprend pas d'élément démontrant la vérification de l'identité de cette personne, celle de la société SAS V qui s'y est substituée en tant qu'acquéreur, et ne comprend pas d'élément relatif à l'identification des bénéficiaires effectifs de cette société ; (commission perçue par la société MZRE de 120 000 euros TTC) ;
    - Le dossier D concernant la vente d'une villa à Nice, pour un montant de 1 500 000 euros, à M. GH, ne comprend pas d'élément démontrant la vérification de l'identité de cet acquéreur ; (commission perçue par la société MZRE de 96 000 euros TTC) ;
    - Le dossier E concernant la vente, par la SCI B, d'une villa à Roquebrune-Cap-Martin, pour un montant de 7 000 000 euros, ne comprend pas d'élément concernant l'identité des bénéficiaires effectifs de la société vendeuse ; (commission perçue par la société MZRE de 252 000 euros TTC) ;
- A l'agence de Paris Saint-Honoré :
    - Le dossier F concernant la vente d'un appartement à Paris, pour un montant de 800 000 euros, à la société N, représentée par M. M, né en xx, ne comprend pas d'élément démontrant la vérification de l'identité de cette société ; (commission perçue par la société MZRE de 15 000 euros TTC) ;
    - Le dossier G concernant la vente d'un local commercial à Paris, pour un montant de 4 080 000 euros, à la société L, à laquelle s'est substituée la société K, ne comprend pas d'élément

démontrant l'identification de cette dernière ni celle de ses bénéficiaires effectifs ; (commission perçue par la société MZRE de 100 000 euros TTC) ;

- Le dossier H concernant la vente d'un appartement à Levallois-Perret, pour un montant de 1 010 000 euros, à Mme A, ne comprend pas de justificatifs de l'identité de cette personne ; (commission perçue par la société MZRE de 42 420 euros) ;
- Le dossier I concernant le mandat de vente d'une maison à Louveciennes, pour un prix de vente demandé à 4 200 000 euros, ne comprend pas de justificatif d'identité valide de l'auteur d'une offre d'achat à 4 300 000 euros ;

- A l'agence d'Antibes :
  - Le dossier J concernant la vente d'une maison à Antibes, pour un montant de 6 639 754 euros, à la SCI Z, ne comprend pas d'élément démontrant la vérification de l'identité de la société acquéreur ; (commission perçue par la société MZRE de 420 000 euros TTC) ;
  - Le dossier K concernant la vente d'une villa à Antibes, pour un montant de 6 500 000 euros, par la société E, de droit libanais, elle-même détenue par la société R, enregistrée à Chypre, ne comprend pas d'élément démontrant la vérification de l'identité de cette société ; (commission perçue par la société MZRE de 390 000 euros TTC) ;
- A l'agence de Saint-Tropez :
  - Le dossier L concernant la vente d'une maison à Gassin, pour un montant de 6 900 000 euros, à la SARL T, ne comprend pas d'élément démontrant la vérification de l'identité du bénéficiaire effectif de la société acquéreur ; (commission perçue par la société MZRE de 434 000 euros TTC) ;
  - Les dossiers concernant certains mandats de vente ne contiennent ni les pièces d'identité des vendeurs ni le titre de propriété :
    - Mandat M pour la vente par Mme Y, résidente à Monaco, d'une maison à Cogolin au prix de 9 500 000 euros ;
    - Mandat N par la SCI U, gérée par M. I, pour la vente d'une propriété à Saint-Tropez au prix demandé de 35 000 000 euros ;
    - Mandats n° 1, 2 et 4 pour la vente par M. O de trois biens immobiliers à Saint-Tropez, aux prix, respectivement, de 16 200 000, 12 950 000 et 10 800 000 euros ;
  - Le dossier n° 5 concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par la SCCV X, de deux villas à Grimaud, aux prix, respectivement, de 7 950 000 et 5 950 000 euros, ne comprend pas d'élément démontrant la vérification de l'identité du mandataire et la preuve de son pouvoir de représentation de cette société ;
  - Le dossier n° 9 concernant la vente d'une villa à Saint-Tropez, pour un montant de 11 850 000 euros, ne comprend pas d'élément démontrant la vérification de l'identité de l'auteur d'une offre d'achat à 9 200 000 euros ;
  - Le dossier n° 8 concernant la location d'une villa à Saint-Tropez par la SAS P, pour un loyer de 50 000 à 90 000 euros par semaine, ne comprend pas d'élément d'identification du bénéficiaire effectif de cette société et de vérification de l'identité du signataire du mandat et ne comprend pas la preuve de son pouvoir de représentation de cette société ;

15. Il résulte de ce qui précède que, <u>à la date du contrôle, le grief est fondé.</u>

*

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 troisième grief, 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, L. 561-6 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 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.* »

19. 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 règlementation 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°.* »

20. Il résulte de ces dispositions que les personnes mentionnées à 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.

21. Il ressort des différents procès-verbaux de contrôle, du rapport d'intervention du 9 janvier 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté, de nombreux manquements dans la mise à jour des informations relatives aux clients et aux opérations pendant toute la durée de la relation d'affaires. Les formulaires individuels TRACFIN des clients sont peu ou pas renseignés. Dans les dossiers où des personnes morales interviennent, comme vendeur, acquéreur, ou propriétaire bailleur ou locataire, l'absence de collecte systématique des statuts des sociétés ne permet pas aux collaborateurs de la société MZRE de connaitre l'activité de ces sociétés et de leurs dirigeants.

Les questions relatives à la provenance des fonds sont souvent limitées à l'obtention de « lettres de confiance » de la part d'établissements bancaires afin de s'assurer de la solvabilité de l'acquéreur. Dans les dossiers contrôlés par la DGCCRF, l'origine des fonds mobilisés pour financer les transactions intermédiées par les agences MZRE n'est pas documentée, pas plus que la cohérence entre l'origine de ces fonds, l'activité et les revenus des clients.

La Commission rappelle à cet égard que les obligations des autres professionnels assujettis impliqués dans la transaction se superposent à leurs obligations (notaires, banque de l'acheteur ou du vendeur…) et ne peuvent autoriser l'agent immobilier à s'exonérer de ses propres obligations en matière de LBC-FT, qui s'exercent durant tout le temps de la relation d'affaires, jusqu'au paiement de sa rémunération.

22. Il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé.

*

D. Sur le quatrième grief relatif au manquement à l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires lorsqu'ils n'étaient pas en mesure d'identifier et de vérifier l'identité du client ou d'obtenir des informations sur le client ou l'objet et la nature de la relation d'affaires

23. Selon le quatrième grief, les personnes mises en cause n'auraient pas respecté l'obligation de s'abstenir d'exécuter une opération, d'établir ou de poursuivre une relation d'affaires et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires lorsque les vigilances clients ne sont pas réalisables, conformément à l'article L. 561-8 du code monétaire et financier.

24. Aux termes de l'article L. 561-8 du code monétaire et financier : « *Lorsqu'une personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'est pas en mesure de satisfaire aux obligations prévues à l'article L. 561-5 ou à l'article L. 561-5-1, elle n'exécute aucune opération, quelles qu'en soient les modalités, n'établit ni ne poursuit aucune relation d'affaires et peut transmettre la déclaration prévue à l'article L. 561-15 dans les conditions prévues à cet article. Si celle-ci a déjà été établie en application du IV de l'article L. 561-5, elle y met un terme et la déclaration prévue à l'article L. 561-15 s'effectue dans les conditions prévues à cet article. (..).*

25. L'obligation de ne pas établir ou de mettre un terme à la relation d'affaires lorsque le professionnel n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires répond à la situation où le professionnel de l'immobilier n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature des relations d'affaires.

26. Il ressort des procès-verbaux de contrôle, du rapport d'intervention du 9 janvier 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté, que les personnes mises en cause auraient dû mettre un terme à la relation d'affaires dans le dossier n° 67 concernant la mise en location d'une villa dite « S » à Saint-Jean-Cap-Ferrat, pour un loyer de 137 000 euros pour 3 semaines.

Les difficultés réelles rencontrées par l'agence MZRE pour identifier le véritable propriétaire de la propriété, difficultés notamment matérialisées par la présence au dossier de deux « confirmations de location » préparées par l'agence MZRE et présentées au nom de deux bailleurs différents, Mme BN d'une part, la SCI GH d'autre part, pour la location du même bien à la même période et dans les mêmes conditions, (rapport d'intervention, annexes A.8 et A.9), et le contexte d'un contentieux ouvert relatif à l'attribution supposée de la propriété à Mme ZE et au divorce de celle-ci avec M. TE, auraient dû conduire l'agence, qui n'était pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires, à ne pas établir ou à mettre un terme à cette relation.

27. Il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé.

*

E. Sur le cinquième grief relatif au manquement à l'obligation de mettre en place des mesures complémentaires, en sus des mesures de vigilance standard, à l'égard des clients, d'opérations ou de zones géographiques présentant des risques particuliers

28. Selon le cinquième grief, les personnes mises en cause n'auraient pas respecté l'obligation d'appliquer des mesures de vigilances complémentaires**,** en sus des mesures de vigilance standard, à l'égard des clients, d'opérations ou de zones géographiques présentant des risques particuliers conformément aux articles L. 561-10 et R. 561-18 du code monétaire et financier.

29. 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. (..) Un décret en Conseil d'Etat précise les catégories de personnes mentionnées au 1°, la liste des produits et des opérations mentionnées au 2°, ainsi que les mesures de vigilance complémentaires. »*.

30. Aux termes de l'article R. 561-18 et suivants 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 ; / 3° Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ; / 4° Membre d'une cour des comptes ; / 5° Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ; / 6° Ambassadeur ou chargé d'affaires ; / 7° Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ; / 8° Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ; / 9° Directeur, directeur adjoint, membres du conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe une position équivalente en son sein. / Les organisations internationales accréditées sur le territoire national établissent et mettent à jour, chacune en ce qui les concerne, la liste des fonctions mentionnées au 9°. / Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe la liste des fonctions auxquelles correspondent au plan national celles énumérées ci-dessus. / 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 ; / 2° Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; / 3° Les enfants, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; / 4° Les ascendants au premier degré. / III. – Sont considérées comme des personnes étroitement associées aux personnes mentionnées au I : / 1° Les personnes physiques qui, conjointement avec la personne mentionnée au I, sont bénéficiaires effectifs d'une personne morale, d'un placement collectif, d'une fiducie ou d'un dispositif juridique comparable de droit étranger ; / 2° Les personnes physiques qui sont les seuls bénéficiaires effectifs d'une personne morale, d'un placement collectif, d'une fiducie ou d'un dispositif juridique comparable de droit étranger connu pour avoir été établi au profit de la personne mentionnée au I ; / 3° Toute personne physique connue comme entretenant des liens d'affaires étroits avec la personne mentionnée au I.

31. Il ressort des procès-verbaux de contrôle, du rapport d'intervention du 9 janvier 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté, que les procédures internes des personnes mises en cause ne prévoient aucune mesure de vigilance complémentaire pour les relations d'affaires présentant des risques particuliers au sens des dispositions précitées. Les personnels des agences MZRE contrôlées ne maîtrisent pas la notion de personne politiquement exposée ni d'opération favorisant l'anonymat et ne savent pas non plus identifier un pays à risque en matière de LBC-FT, figurant sur les listes régulièrement publiées par le Groupe d'action financière (GAFI) et par l'Union européenne. A titre d'illustration des défauts de vigilance révélés par le contrôle de la DGCCRF :

S'agissant, d'une part, des personnes politiquement exposées :

- Dans le dossier n° 56 de l'agence d'Antibes, les acquéreurs se sont présentés comme « son excellence UI » et Mme UI, lesquels ont fait l'acquisition par le biais d'une SCI détenue à 99 % par Mme UI. Ils détenaient des passeports diplomatiques ce qui aurait dû alerter l'agence sur le fait qu'ils pouvaient être des personnes politiquement exposées. Or, l'agence MZRE n'a mis en œuvre aucune mesure de vigilance complémentaire, ni approfondi l'origine des fonds. Elle n'a pas non plus alerté le siège de MZRE ;
- Dans le dossier n° 75 se trouvaient des passeports diplomatiques et celui de l'époux de l'acheteuse mentionne les titres de « A » et de « B » pour le gouvernement du C., sans que l'agence MZRE ne mette en œuvre aucune vigilance complémentaire ;

S'agissant, d'autre part, des pays à risque en matière de LBC-FT :

- Dans le dossier n° 45 concernant la vente d'une villa à Villefranche-sur-Mer, pour un montant de 5 600 000 euros, à M. BU, qui ne s'est jamais présenté physiquement à l'agence MZRE : M. BU et son représentant M. JK étaient résidents aux Emirats Arabes Unis, pays figurant sur la liste des juridictions soumises à une surveillance renforcée à la date de la signature de l'acte de vente, et M. BU est le fondateur du groupe D dont le siège social est situé en Irak, pays figurant, depuis la date d'entrée en relation d'affaires avec l'agence MZRE, sur la liste des pays tiers à haut risque annexée au règlement délégué (UE) n° 2016/1675 : malgré cela l'agence MZRE n'a effectué aucune vigilance complémentaire ; (commission perçue par la société MZRE de 200 000 euros TTC).

32. Il résulte de ce qui précède que, <u>à la date du contrôle, le grief est fondé.</u>

*

F. Sur le sixième grief relatif au manquement à l'obligation de mettre en place des mesures renforcées en cas de risque élevé

33. Selon le sixième grief, les personnes mises en cause n'auraient pas respecté l'obligation de renforcer l'intensité des mesures prévues aux articles L. 561-5 (précité) et L. 561-6 du code monétaire et financier ou de procéder à un examen renforcé conformément aux articles L. 561-10-1, L. 561-10-2 et R. 561-22 du code monétaire et financier.

34. Aux termes de l'article L. 561-6 du code monétaire et financier : « 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.* »

35. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 561-10-1 du même code : *« I. - Lorsque le risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme présenté par une relation d'affaires, un produit ou une opération leur paraît élevé, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre les dispositions des articles L. 561-5, L. 561-5-1 et L. 561-6 sous la forme de mesures de vigilance renforcées. (..) ».*

36. Aux termes de l'article L. 561-10-2 du même code : *« Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 effectuent un examen renforcé de toute opération particulièrement complexe ou d'un montant inhabituellement élevé ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite. Dans ce cas, ces personnes se renseignent auprès du client sur l'origine des fonds et la destination de ces sommes ainsi que sur l'objet de l'opération et l'identité de la personne qui en bénéficie. »*

37. Aux termes de l'article R. 561-22 du même code *: « Les résultats de l'examen renforcé prescrit à l'article L. 561-10-2 sont consignés par écrit et conservés selon les modalités prévues à l'article L. 561-12.* »

38. Il résulte de ces dispositions qu'en présence d'un risque élevé de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme, il incombe à la société de renforcer sa vigilance pour lui permettre de détecter des clients ou des opérations suspectes au regard de ce risque.

39. Il ressort des procès-verbaux de contrôle, du rapport d'intervention du 9 janvier 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté, que les procédures internes des personnes mises en cause ne prévoient aucune mesure de vigilance renforcée pour les relations d'affaires présentant des risques élevés au sens des dispositions précitées. Les personnels des agences MZRE contrôlées ne maîtrisent pas la notion de risque élevé ni de vigilance renforcée.

Parmi les dossiers contrôlés par la DGCCRF, plusieurs auraient nécessité la mise en œuvre de mesures de vigilance renforcées :

- Dans le dossier n° 456 mentionné ci-dessus : une recherche en site ouvert avec les mots WX », acquéreur dans ce dossier, renvoie vers le site O qui mentionne l'implication de M. WX, de nationalité bulgare, via la société maltaise M, dans l'affaire des « VG ». De plus, le montant de cette transaction, d'un montant de 20 200 000 €, est inhabituellement élevé ;
- Dans le dossier n° 91 mentionné ci-dessus : IJ est une société de droit libanaise dont M. K est le gérant et signataire du premier mandat. Or, il ressort du dossier que les interlocuteurs de l'agence sont en fait M. Mme HG, de nationalité russe et résidant aux Emirats Arabes Unis. Aucune recherche sur ces derniers ne figure dans le dossier. La société IJ est elle-même détenue par une société chypriote, la société B dont l'actionnaire principal est M. KJ, ce dernier étant cité sur le site offshoreleaks.icij.org comme impliqué dans les « Panama Papers » via la société NB enregistrée aux îles vierges Britanniques ;
- Dans le dossier n° 05 mentionné ci-dessus : des recherches en site ouvert auraient permis aux collaborateurs de l'agence MZRE de découvrir que M. UJ, vendeur, était cité dans l'affaire

des « Pandora papers » comme disposant d'une société D domiciliée aux îles vierges Britanniques. Il était également membre de la chambre des Lords de 2004 à 2010 et finançait des partis politiques ;

- Dans le dossier n° 02 mentionné ci-dessus : M. RF, gérant de la SCI Z, est cité dans l'affaire des « Paradise Papers » et notamment associé avec M. EF ;
- Dans les dossiers n° 1, 2 et 4 mentionnés ci-dessus : pour deux des trois biens, les SCI D et G sont liées à M. O, né à Zagreb et résidant à Malte, et à Mme FR, née à Belgrade et résidente à Londres. Des recherches en site ouvert évoquent une procédure en cours contre M. O en Afrique du Sud pour fraude fiscale et prise illégale d'intérêt dans l'exploitation de mines de chrome. Le site pappers.fr indique que l'intégralité des parts des deux SCI a été nantie au profit de la banque monégasque W. Le 21 février 2018, l'autorité finlandaise des marchés financiers a sanctionné M. O d'une amende de 40 000 000 €, pour avoir dissimulé la détention majoritaire de parts dans GY par le truchement de sociétés offshore et de son épouse. M. O est référencé sur le site offshoreleaks en tant que dirigeant ou personne en lien avec de nombreuses entreprises citées dans les « Paradise papers » et « Pandora papers ».

40. Il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé.

*

G. Sur le septième grief relatif au manquement à l'obligation de déclaration des soupçons

41. Selon le septième grief, les personnes mises en cause n'auraient pas respecté l'obligation de déclarer leurs soupçons sur les sommes inscrites dans les livres ou les opérations portant sur des sommes dont ils savaient, soupçonnaient ou avaient 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, L. 561-15-1 et R. 561-31 du code monétaire et financier.

42. 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. (..) »*

43. Aux termes de l'article L. 561-15-1 du même code : *« I. – Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 adressent au service mentionné à l'article L. 561-23 les éléments d'information relatifs à certaines opérations présentant un risque élevé de blanchiment ou de financement du terrorisme en raison du pays ou du territoire d'origine ou de destination des fonds, de la nature des opérations en cause ou des structures juridiques impliquées dans ces opérations. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article en ce qui concerne notamment les personnes et les opérations concernées ainsi que les modalités de transmission de l'information. / II. – Les informations adressées en application du présent article sont faites sans préjudice des déclarations éventuellement faites en application de l'article L. 561-15. »*

44. 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. (..) 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. / III. – Dans tous les cas, la déclaration comporte les renseignements et éléments d'information suivants : / 1° La profession exercée par la personne qui effectue la déclaration par référence aux catégories mentionnées à l'article L. 561-2 ; / 2° Les éléments d'identification et les coordonnées professionnelles du déclarant désigné conformément aux dispositions du I de l'article R. 561-23 ; /

3° Le cas de déclaration par référence aux cas mentionnés à l'article L. 561-15 ; / 4° Les éléments d'identification du client et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif de l'opération qui fait l'objet de la déclaration ainsi que, dans le cas où une relation d'affaires a été nouée avec le client, l'objet et la nature de cette relation ; / 5° Un descriptif de l'opération et les éléments d'analyse qui ont conduit à effectuer la déclaration ;/ 6° Lorsque l'opération n'a pas encore été exécutée, son délai d'exécution. (..) ».

45. Il ressort des procès-verbaux de contrôle, du rapport d'intervention du 9 janvier 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté, que, à la date du contrôle les personnes mises en cause méconnaissaient les modalités de transmission à TRACFIN des déclarations de soupçon. Il n'existait pas de consigne de la direction à l'attention des personnels de la société MZRE en la matière. A la date du contrôle, M. ANNAERT a déclaré n'avoir jamais réalisé de déclarations de soupçons.

Il ressort pourtant du contrôle effectué par la DGCCRF que les dossiers n° 57, n° 45, n° 08, n° 91, n° 05, n° 02, n° 15 et n^{os} 1, 2 et 4 auraient dû faire l'objet d'une déclaration de soupçon.

46. Il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé.

*

H. Sur le huitième grief relatif au manquement à l'obligation de former et informer régulièrement le personnel :

47. Selon le huitième 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.

48. 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.* […] ».

49. 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.* […] ».

50. 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.

51. Il ressort des procès-verbaux de contrôle, du rapport d'intervention du 9 janvier 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté qu'au jour du contrôle les personnes mises en cause n'avaient pas mis en œuvre de telles actions de formation et d'information pour leurs personnels. A la date du premier contrôle, le 13 septembre 2022, aucun dispositif de formation n'avait été mis en place. Si une formation en matière de LBC-FT animée par Maître CS, avocat spécialisé en droit immobilier, a eu lieu le 20 septembre 2022, de 14h30 à 16H 30, aucune attestation de cette formation signée pour l'ensemble des collaborateurs n'a été fournie lors des contrôles. Au contraire, certains ont déclaré lors du second contrôle ne pas avoir reçu cette formation.

52. Il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé.

*

I. Sur le neuvième 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

53. Selon le neuvième grief, 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.

54. 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. (..)* ».

55. Aux termes de l'article R. 562-1 du même code : *« 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. (..)* ».

56. Il ressort des procès-verbaux de contrôle, du rapport d'intervention du 9 janvier 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté qu'au jour du contrôle la SAS MZRE ne procédait pas à la vérification de l'inscription de ses clients potentiels sur la liste des personnes concernées par des mesures de gel des avoirs. Sur les 47 dossiers vérifiés sur ce point, aucun ne contenait d'élément concernant la consultation de ce registre.

En outre, dans le dossier n° 57 concernant la villa dite « Shoshana » à Saint-Jean-Cap-Ferrat, ce bien est détenu par un montage de sociétés dont le bénéficiaire effectif figure sur le registre national des

gels depuis 2014. Le bien lui-même figure sur la liste, publique, des biens immobiliers faisant l'objet d'un gel en application du règlement (UE) 269/2014 modifié.

Il ressort des pièces du dossier transmis à la CNS que la société MZRE a servi d'intermédiaire pour la mise en location de ce bien.

57. Il résulte de ce qui précède que, à la date du contrôle, le grief est fondé.

III. SANCTIONS ET PUBLICATION

58. 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. ».

59. D'autre part, selon le même article, « *III. (..) 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. […] ».

60. M. Heinz Michael ZINGRAF en sa qualité de président, M. Heathchiff ZINGRAF en sa qualité de directeur général et M. Jean-Claude ANNAERT en sa qualité de directeur exécutif France, étaient responsables de la mise en œuvre par la société MICHAEL ZINGRAF REAL ESTATE du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et tous les manquements retenus par la Commission lui leur sont également imputables.

61. 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, leur nature et leur durée une gravité certaine.

La Commission relève que les cinq griefs retenus comme fondés dans sa décision du 17 novembre 2015, à la suite du premier contrôle par la DGCCRF en 2014, figurent parmi ceux qu'elle retient comme fondés dans la présente décision, à la suite du second contrôle.

Elle relève également que les personnes mises en cause ont entamé, à la suite du second contrôle, une démarche de mise en conformité avec leurs obligations, en se dotant d'une cartographie des risques, de procédures internes formalisées et de mesures de contrôle interne, et en déployant des efforts de formation pour les collaborateurs. Toutefois, le dispositif de gestion des risques, qui reste à mettre en œuvre, reste insuffisant. La Commission recommande à ce titre de reprendre l'étape d'identification des risques propres aux agences MZRE, en prenant en compte leurs implantations géographiques spécifiques, dont certaines sont particulièrement exposées, le profil de leur clientèle, le type et la valeur des biens commercialisés et le degré parfois important de complexité des montages juridiques utilisés par la clientèle. Les risques ainsi identifiés pourront être classifiés, évalués et le degré de vigilance à mettre en œuvre pourra être adaptée avec le niveau de risque. La Commission recommande/rappelle la nécessité légale de également de former l'ensemble des collaborateurs, y compris les agents commerciaux, à ces risques spécifiques, qui nécessitent des procédures internes adaptées, y compris, le cas échéant, en lien avec le siège, ainsi qu'un dispositif de contrôle interne formalisé permettant de s'assurer du respect des procédures par l'ensemble des agences et de mettre régulièrement à jour le dispositif de gestion des risques.

Il convient par conséquent, en tenant en outre compte des éléments financiers communiqués à la Commission, de prononcer, à l'encontre de la SAS MICHAEL ZINGRAF REAL ESTATE une interdiction d'exercer l'activité de transaction immobilière, de location et de gestion locative pour une durée de 12 mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 350 000 euros ; à l'encontre de M. Heinz Michael ZINGRAF une interdiction d'exercer et de gérer une entreprise exerçant l'activité de transaction immobilière, de location et de gestion locative pour une durée de 12 mois et une sanction pécuniaire d'un montant de 100 000 euros ; à l'encontre de M. Heathcliff ZINGRAF une interdiction d'exercer et de gérer une entreprise exerçant l'activité de transaction immobilière, de location et de gestion locative pour une durée de 12 mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 50 000 euros ; et à l'encontre de M. Jean-Claude ANNAERT une interdiction d'exercer et de gérer une entreprise exerçant l'activité de transaction immobilière, de location et de gestion locative pour une durée de 12 mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 10 000 euros.

62. La Commission considère qu'en l'espèce il y a lieu de décider, conformément au III de l'article L. 561-40 précité du code monétaire et financier, que la publication de la décision soit nominative s'agissant des personnes sanctionnées.

*

***

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1er : Il est prononcé à l'encontre de la SAS MICHAEL ZINGRAF REAL ESTATE une interdiction d'exercer l'activité de transaction immobilière, de location et de gestion locative pour une durée de 12 mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 350 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de M. Heinz Michael ZINGRAF une interdiction d'exercer et de gérer une entreprise exerçant l'activité de transaction immobilière, de location et de gestion locative pour une durée de 12 mois et une sanction pécuniaire d'un montant de 100 000 euros.

Article 3 : Il est prononcé à l'encontre de M. Heathcliff ZINGRAF une interdiction d'exercer et de gérer une entreprise exerçant l'activité de transaction immobilière, de location et de gestion locative pour une durée de 12 mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 50 000 euros.

Article 4 : Il est prononcé à l'encontre de M. Jean-Claude ANNAERT une interdiction d'exercer et de gérer une entreprise exerçant l'activité de transaction immobilière, de location et de gestion locative pour une durée de 12 mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 10 000 euros.

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. 510-50-1 du code monétaire et financier, sous une forme nominative s'agissant des personnes sanctionnées.

Article 6 : La présente décision sera notifiée à la société SAS MICHAEL ZINGRAF REAL ESTATE et à M. Heinz Michael ZINGRAF, M. Heathcliff ZINGRAF et M. Jean-Claude ANNAERT.

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

- M. Claude BELLENGER, conseiller honoraire à la Cour de cassation ;

- Mme Dominique DUJOLS, conseillère maître honoraire à la Cour des comptes ;

- 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 M. Claude BELLENGER.

Fait à Paris, le 1er octobre 2026.

Cécile CHADUTEAU-MONPLAISIR

Présidente de la Commission nationale des sanctions

Cette décision peut faire l'objet d'un recours dans les conditions de l'article L. 561-43 du code monétaire et financier 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.