RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS

Dossier n° 2024-25

SASU LABRY LE GUEN IMMOBILIER

SAS AB

M. Jean-Baptiste LABRY

Audience du 1er octobre 2026

Décision du 20 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 et de la souveraineté industrielle et numérique parvenue le 6 juin 2024 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées le 14 avril 2026 à la société par action simplifiée à actionnaire unique (SASU) LABRY LE GUEN IMMOBILIER, à sa présidente la société par actions simplifiée à actionnaire unique (SASU) AB et à son président Jean-Baptiste LABRY, 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 les observations et pièces en réponse aux notifications des griefs parvenues à la Commission nationale des sanctions le 12 mai 2026 ;

Vu le rapport en date du 16 juin 2026 de M. Gilles MILLER, rapporteur désigné par la présidente de la Commission nationale des sanctions ;

Vu les observations en réponse à la communication du rapport du rapporteur parvenues à la Commission nationale des sanctions par courriel le 29 septembre 2026 ;

Vu les courriers du 8 septembre 2026 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission nationale des sanctions ;

M. Jean-Baptiste LABRY ayant indiqué demander que la séance ne soit pas publique et ayant été préalablement informé du droit de garder le silence ;

La présidente ayant désigné la secrétaire de séance en la personne de Mme Pascale PARQUET ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 1er octobre 2026 :

- M. Gilles MILLER, rapporteur ;
- M. Jean-Baptiste LABRY, assisté par Me X, qui a eu la parole en dernier ;

I. FAITS

La société par actions simplifiée à actionnaire unique (SASU) LABRY LE GUEN IMMOBILIER, ci-après « la société », a été créée le 8 mars 1979 et enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Versailles comme exerçant une activité d'agence immobilière (SIRET n° 000), ayant son siège social à Monfort-L'Amaury (78490). La société par actions simplifiée à actionnaire unique (SASU) AB assure depuis 2022 la présidence de la SASU LABRY LE GUEN IMMOBILIER.

M. Jean-Baptiste LABRY assure la présidence de la SAS AB présidente de la SASU LABRY LEGUEN IMMOBILIER, dont il détient 100% des parts et des droits de vote. La société LABRY LE GUEN IMMOBILIER est titulaire d'une carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce ».

L'agence est une entreprise indépendante n'appartenant pas à un réseau immobilier. Elle est adhérente au Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI).

Au jour du contrôle, l'agence immobilière employait 4 salariés. La SAS AB facturait un montant de 150 000 euros par an à la société au titre des prestations du mandat de gestion de M. Jean-Baptiste LABRY (mandat de gestion).

L'activité de l'agence s'exerce principalement mais non exclusivement dans le domaine de l'immobilier de prestige, tout en s'ouvrant à des produits plus classiques dont la gamme de prix est plus abordable. A la date du contrôle, une évolution de la nature des transactions avait été constatée suite à la crise sanitaire de la Covid-19 : alors que les résidences secondaires représentaient initialement 70 % des ventes, le président faisait état d'un basculement vers les résidences principales, qui constituaient alors 70 % de l'activité. A l'audience, la société fait état d'un retournement dans le sens inverse et d'un fléchissement important de l'activité en 2026.

A la date du contrôle, l'agence estimait à 650 000 € le montant moyen des biens commercialisés, certaines ventes pouvant atteindre des montants très supérieurs (rapport d'intervention, pages 7 à 9).

Au jour du contrôle, le portefeuille comprenait environ 40 biens destinés à une clientèle qualifiée de « familiale », d'origine principalement parisienne.

Les chiffres d'affaires et résultats nets des exercices récents se présentent ainsi, en euros :

Année	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires	1 525 422	1 989 207	NC	1 179 941	967 834	1 202 583
Résultat net	558 311	776 299	765 914	380 582	232 807	373 470

En vertu du 8° de l'article L.561-2 du code monétaire et financier, les professionnels précités sont assujettis à la législation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC-FT).

C'est dans ce cadre et sur le fondement des articles L. 561-36, L. 561-36-2 et R. 561-40 du code précité que la DGCCRF a réalisé, le 28 février 2023, dans les locaux de la société, un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la société et son gérant des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

Un procès-verbal a été dressé le 28 février 2023 et un rapport d'intervention a été rédigé le 24 avril 2023.

II. MOTIFS DE LA DÉCISION

À 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 ou d'écarter les griefs suivants :

*

A. Sur le 1er 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.*

À 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, complété, ou 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 du procès-verbal du 28 février 2023 et du rapport d'intervention du 24 avril 2023 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté qu'ont été produits, lors du contrôle, des formulaires-types fournis par un syndicat professionnel, un questionnaire-type dénommé « tracfin blanchiment », questionnaire non rempli se limitant à dresser la liste des risques génériques (clients, produits, opérations, géographie) énumérés sous forme d'informations à recueillir ou de précautions à prendre (rapport d'intervention, annexe 21), et un document dénommé « Procédure interne appliquée par les conseillers de l'agence et La cartographie des risques » (rapport d'intervention, annexe 22), qui rappelle en deux pages que les transactions immobilières peuvent exposer à des risques, non spécifiés. Ces éléments non personnalisés, dans lesquels ne sont ni identifiés et ni évalués les risques auxquels l'agence est spécifiquement exposée, ne répondant pas aux exigences légales/ correspondent pas au document décrit au point 5 ci-dessus.

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

*

B. Sur le 2e 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 un manquement ou 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 assujettis du secteur 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 en principe être collectés dès l'entrée en relation d'affaires.

14. Il ressort du procès-verbal du 28 février 2023 et du rapport d'intervention du 24 avril 2023 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté, que pour un échantillon de dix transactions, l'agence n'était pas en mesure de justifier l'identité soit des acquéreurs, soit des vendeurs, soit le plus souvent des deux parties. Ainsi, dans sept cas sur dix, les documents d'identification des vendeurs et des acquéreurs ne figuraient pas au dossier et, dans deux cas, il manquait les documents d'identification des personnes physiques ou morales venderesses. Dans un cas, l'absence d'identification n'est que partielle, l'agence ayant bien recueilli l'identité de tous les bénéficiaires apparents et effectifs, en omettant seulement celle de la SCI venderesse (transaction SCI AS-SCI FG).

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

*

C. Sur le 3e 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 du procès-verbal du 28 février 2023 et du rapport d'intervention du 24 avril 2023 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 affaires. Les insuffisances les plus caractérisées concernent l'absence d'éléments relatifs à la provenance des fonds nécessaires au financement des transactions et les lacunes constatées dans la mise à jour des informations sur l'objet et la nature de relation d'affaires dans le cas où l'acquéreur final est différent des acquéreurs initialement identifiés.

Ainsi, aucun des dix dossiers contrôlés ne comprend d'éléments relatifs à la provenance des fonds permettant le financement de l'acquisition, même dans le cas de transactions de montant élevés et financées au comptant telles que la transaction FR, où l'acquéreur, dont l'identité n'a pas été vérifiée, a déclaré financer sur fonds propres l'acquisition d'une propriété pour un montant de 8 millions d'euros.

Dans trois dossiers contrôlés, une confusion existe entre les personnes physique ou morale acquéreuses (transaction « Z / SCI GT », où les signataires de l'offre d'achat et les signataires d'un avenant à la promesse de vente sont M. A et Mme J ; transaction « Indivision S / SCI B », où la signataire de l'offre d'achat est Mme Y pour la SCI acheteuse ; transaction « SCI JUH / SCI GHJ », où l'offre d'achat est signée par M. NJ). La Commission rappelle à cet égard que, dans le cas d'une

substitution d'acquéreurs lors de la signature de l'acte authentique, l'agent immobilier est tenu de mettre à jour les informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires, notamment d'identifier et de vérifier son identité et l'origine des fonds qu'il apporte.

Dans deux autres dossiers (« I/ Sarl R-A », « SCI S / O ») plusieurs personnes physiques apparaissent qui représentent ou accompagnent la partie principale sans précision sur le rôle qu'elles ne jouent effectivement ni pièce en justifiant.

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

*

D. Sur le 4e grief relatif au 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

Sur le 5e grief relatif au manquement à l'obligation de former et informer régulièrement le personnel

28. Selon le quatrième grief, les personnes mises en cause n'auraient pas respecté l'obligation de 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.

29. Selon le 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.

30. La Commission écarte ces deux griefs qu'elle estime insuffisamment établis.

*

III. SANCTIONS ET PUBLICATION

31. 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. ».

32. 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. […] ».

33. La SAS AB , en tant que présidente de la SASU LABRY LE GUEN IMMOBILIER, la SASU LABRY LE GUEN IMMOBILIER et M. Jean-Baptiste LABRY eu égard à ses fonctions au sein de ces deux sociétés, étaient responsables de la mise en œuvre par la SASU LABRY LE GUEN IMMOBILIER, du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et tous les manquements retenus par la Commission leur sont également imputables.

34. La Commission observe que l'on peut mettre au crédit des personnes mises en cause le début de prise de conscience, antérieure au contrôle puisque datable du milieu de l'année 2021, qui coïncide avec la formation des quatre salariés de l'agence en lien direct avec les relations d'affaires.

Toutefois, la Commission note 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.

En effet, certains des manquements constatés figurent parmi les obligations les plus fondamentales pour une lutte efficace contre le blanchiment et les plus aisées à mettre en œuvre par une agence d'expérience (preuves de l'identité des clients et informations sur la provenance des fonds) ; en l'espèce, les manquements relatifs à l'identification des clients et les bénéficiaires effectifs ainsi que l'absence d'information sur la provenance des fonds ont concerné la totalité des dossiers contrôlés par la DGCCRF.

En outre, si la société a entrepris de se mettre en conformité à la suite du contrôle en 2023, ce dont attestent une nouvelle cartographie des risques plus personnalisée, des procédures internes

formalisées et un effort de formation à ces nouveaux outils, ces éléments, établis en 2026 après l'ouverture de la présente procédure devant la Commission, restent à mettre en œuvre au sein de l'agence.

35. Il convient par conséquent, tenant compte en outre des éléments financiers fournis à la Commission, de prononcer à l'encontre des deux sociétés mises en cause et de M. Jean-Baptiste LABRY une interdiction d'exercer ou de gérer une entreprise exerçant l'activité d'agent immobilier pour une durée de trois (3) mois assortie du sursis ainsi qu'une sanction pécuniaire de 15 000 euros pour la SASU LABRY LE GUEN IMMOBILIER, de 5 000 euros pour la SAS AB et de 12 000 euros pour M. Jean-Baptiste LABRY.

45. 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, limitée à son site, soit nominative s'agissant de la SAS LABRY LEGUEN IMMOBILIER et de M. Jean-Baptiste LABRY et anonyme s'agissant de la SAS AB .

*

***

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1er : Il est prononcé à l'encontre de la personne morale SASU LABRY LE GUEN IMMOBILIER une interdiction d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 15 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de la personne morale SAS AB une interdiction de gérer une entreprise exerçant l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros.

Article 3 : Il est prononcé à l'encontre de la personne physique M. Jean-Baptiste LABRY une interdiction d'exercer ou de gérer une entreprise exerçant l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 12 000 euros.

Article 4 : 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 de la SASU LABRY LE GUEN IMMOBILIER et M. Jean-Baptiste LABRY et anonyme s'agissant de la SAS AB .

Article 5 : La présente décision sera notifiée aux sociétés SASU LABRY LE GUEN IMMOBILIER et SAS AB et à M. Jean-Baptiste LABRY.

Une copie sera adressée ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle énergétique et numérique et à la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Ile-de-France.

Ont délibéré sur la présente décision (choisir parmi la liste des membres de la Commission) :

- Mme Cécile CHADUTEAU-MONPLAISIR, présidente de la Commission ;
- M. Claude BELLENGER, conseiller honoraire à la Cour de cassation ;
- Me Stéphane BARRE, personnalité qualifiée ;
- Mme Marie-Emma BOURSIER, personnalité qualifiée ;
- Mme Pascale PARQUET, personnalité qualifiée ;
- M. Patrick IWEINS, personnalité qualifiée.

Le secrétariat a été tenu pour la présente décision par Mme Pascale PARQUET.

Fait à Paris, le 20 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.