RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS

SOCIÉTÉ VESSNART

Mme Yulia CHICHILANOVA

Dossier n° 2024-39

Audience du 7 octobre 2026

Décision du 20 octobre 2026

Vu la saisine de la Commission nationale des sanctions par le ministre de l'économie et des finances en date du 1er août 2024 ;

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

Vu les notifications des griefs adressées le 11 mai 2026 à la société VESSNART et à sa gérante Mme Yulia CHICHILANOVA, 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 23 juin 2026 de M. Claude BELLENGER, rapporteur désigné par la présidente de la Commission nationale des sanctions ;

Vu les courriers du 17 septembre 2026 convoquant à l'audience les personnes mises en cause et les informant de la composition de la Commission nationale des sanctions ;

Vu les observations du 1er octobre 2026, présentées pour la société VESSNART et sa gérante Mme Yulia CHICHILANOVA ;

Mme Yulia CHCHILANOVA, assistée par Me X, ayant indiqué demander que la séance soit publique et ayant été préalablement informée de son droit de garder le silence ;

La présidente ayant désigné le secrétaire de séance en la personne de M. Patrick IWEINS ;

Vu les pièces communiquées à la Commission nationale des sanctions par la société VESSNART et sa gérante Mme Yulia CHICHILANOVA lors de l'audience du 7 octobre 2026 ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 7 octobre 2026 :

- M. Claude BELLENGER, rapporteur ;
- Mme Yulia CHCHILANOVA, qui a eu la parole en dernier ;

Vu la note en délibéré, présentée pour par la société VESSNART et sa gérante Mme Yulia CHICHILANOVA, enregistrée le 7 octobre 2026 ;

I. FAITS

La société VESSNART est une société à responsabilité limitée créée par acte sous seing privé en date du 19 mai 2014 à Cannes. En 2021, son siège social a été transféré de Cannes à Nice, où elle a été enregistrée, le 17 août, au registre du commerce et des sociétés comme exerçant une activité d'agent immobilier (n° de Siret 802 644 000 29). Son siège est situé au 26 boulevard du Maréchal Leclerc à Beaulieu-sur-Mer (06310).

Lors du contrôle, la gérance de la SARL VESSNART était exercée par Madame Yulia CHICHILANOVA épouse ORAIN, qui détenait l'intégralité des parts sociales, lui conférant la qualité de bénéficiaire effective de la société à hauteur de 100 %. Elle ne possédait pas d'établissement secondaire. Si la structure capitalistique de la société VESSNART a évolué depuis le contrôle, il n'est pas contesté que Mme Yulia CHICHILANOVA a conservé l'intégralité du contrôle de cette société. La société est indépendante, n'étant affiliée à aucune fédération professionnelle.

La société détient une carte professionnelle délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie de Nice-Côte-d'Azur, renouvelée jusqu'au 3 septembre 2029.

Lors des opérations de contrôle, l'effectif de la société se composait d'une employée salariée et de cinq agents commerciaux. La clientèle serait française (50 %), européenne (40 %) et étrangère (10 %). Concernant la clientèle russe, il s'agirait principalement de chefs d'entreprises réalisant des achats de biens immobiliers à usage privé sur la côte d'Azur.

La SARL VESSNART est spécialisée dans la transaction de biens immobiliers haut de gamme, qualifiés « de luxe » sur son site internet. Elle n'exerce plus d'activité de gestion locative depuis plusieurs années. Lors du contrôle, le montant maximal pour une transaction réalisée par l'agence s'élevait à 4 000 000 € selon la gérante. L'agence assure la visibilité de ses mandats via son site internet « https://www.vessnart.com ».

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

Exercice	2021	2022	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires	860 471	942 498	576 951	320 000	373 071
Résultat net	348 352	253 328	4 513	22 579	40 973

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.

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, les 12 septembre 2022, 6 et 8 décembre 2022 dans les locaux de la société, des contrôles ayant pour objet de vérifier le respect par la société VESSNART et sa gérante, Mme Yulia CHICHILANOVA des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

Trois procès-verbaux de prise de documents et de déclaration ont été dressés les 12 septembre et 6 et 8 décembre 2022. Une procédure de pré-injonction a été engagée à l'encontre de la société en date du 6 septembre 2023. Un procès-verbal de constat a été dressé le 11 août 2023 et un rapport d'intervention a été rédigé le 15 mars 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 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 8e 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 permettant décrivant la mise en œuvre des mesures de vigilance adaptée à chaque profil de client et à la relation d'affaires.

6. Il ressort des procès-verbaux des 22 septembre et 6 et 8 décembre 2022 et du 11 août 2023, du rapport d'intervention du 15 mars 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté, que lors du contrôle, la société VESSNART et Mme Yulia CHICHILANOVA n'avaient pu produire aux inspecteurs de la DGCCRF un document évaluant et classifiant les risques auxquels la société était spécifiquement exposée. Seuls ont en effet été communiqués un document succinct de deux pages intitulé « Procédure Tracfin » et un exemple de fiche d'évaluation comportant cinq rubriques, en l'espèce, client, activité, localisation, nature de l'opération, synthèse.

L'analyse du premier document révèle qu'en dehors de généralités, il ne recense pas, d'une part, les risques spécifiques susceptibles d'être rencontrés par la société VESSNART, d'autre part, les mesures de vigilance à mettre en œuvre en fonction de ces risques. Il en est de même de la fiche d'évaluation individuelle qui ne permet pas d'évaluer les risques ni d'en tirer de conséquences opérationnelles en termes de vigilance. Ainsi, ces documents ne constituaient pas un dispositif adapté d'identification, d'évaluation et de classification des risques de blanchiment ou de financement du terrorisme conforme aux exigences du code monétaire et financier rappelées ci-dessus. En outre, aucune mesure de contrôle interne des dossiers n'avait été mise en place.

7. Il résulte de ce qui précède que, 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 intermédiaires immobiliers 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 en principe dès l'entrée en relation d'affaires.

14. Il ressort des procès-verbaux des 22 septembre et 6 et 8 décembre 2022 et du 11 août 2023, du rapport d'intervention du 15 mars 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été sérieusement 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. Ainsi, parmi les 33 dossiers contrôlés, l'identification des clients était manquante ou insuffisante dans les 11 dossiers suivants :

- Mandat n° 326 pour la vente d'une villa située à Cannes, au prix demandé de 55 millions d'euros, par la société BC, M. P et l'hôpital de X: pas de pièce d'identité ;

- Transaction (sans numéro) AB / VN : pas de carte d'identité des acquéreurs ;

- Transaction n° 3186 ZE / TG : pas de pièces d'identité des vendeurs ;

- Transaction n° ID 8784278, SCI P – LK - DK – GK / FY : pas de K-bis ni de statuts de la SCI ;

- Transaction n° 3081 IJ / DT : pas de pièces d'identité des vendeurs ;

- Transaction n° 4489 SCI ST/ JD - DR : pas de K-bis ni de statuts de la SCI ;

- Transaction n° 2313 SE/XG : pas de pièces d'identité du vendeur ;

- Transaction (sans numéro) SCI DI / FC : pas de K-bis ni de statuts de la SCI ;

- Transaction (sans numéro) SG/YR : pas de pièce d'identité du vendeur ;

- Transaction (sans numéro) JF/EL : pas de pièce d'identité du vendeur

Si Mme CHICHILANOVA allègue que ces insuffisances s'expliquent par la circonstance que, lorsqu'elle était mandatée par les acheteurs pour des transactions effectuées en partenariat avec d'autres agences mandatées par les vendeurs, elle ne conservait pas les pièces concernant les vendeurs, la Commission rappelle, d'une part, que l'agent immobilier agissant comme intermédiaire dans une transaction immobilière est tenu d'identifier et de vérifier l'identité des différentes parties à la transaction et observe, d'autre part, qu'en l'espèce, les pièces n'étaient pas non plus toujours présentes dans les dossiers où l'agence VESSNART était mandatée par le vendeur.

En outre, dans les dossiers contrôlés faisant intervenir des personnes morales, les personnes mises en cause n'ont pas identifié les bénéficiaires effectifs de ces personnes.

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

*

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

16. Selon le 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 et R. 561-12 du code monétaire et financier.

17. Aux termes de l'article L. 561-5-1 du code monétaire et financier, « *Avant d'entrer en relation d'affaires, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 recueillent les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et tout autre élément d'information pertinent. Elles actualisent ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires.* (..) ».

18. Aux termes de l'article R. 561-12 du même code, « *Pour l'application de l'article L. 561-5-1, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 : / 1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information nécessaires à la connaissance de l'objet et de la nature de la relation d'affaires ; / 2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information qui permettent de conserver une connaissance appropriée et actualisée de leur relation d'affaires. / La nature et l'étendue des informations collectées ainsi que la fréquence de la mise à jour de ces informations et l'étendue des analyses menées sont adaptés au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. Ils tiennent compte également des changements pertinents affectant la relation d'affaires ou la situation du client, y compris lorsque ces changements sont constatés par les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 à l'occasion du réexamen de toute information pertinente relative aux bénéficiaires effectifs, notamment en application de la 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°.* »

19. 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.

20. Il ressort des procès-verbaux des 22 septembre et 6 et 8 décembre 2022 et du 11 août 2023, du rapport d'intervention du 15 mars 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. Ainsi, les fiches d'évaluation des risques des 33 dossiers examinés étaient très partiellement remplis et ne comportaient aucune indication sur le bien immobilier en vente ni sur ses caractéristiques ni sur le montant de la transaction. De nombreuses fiches ne comportaient aucun renseignement ni sur les vendeurs et/ou les acquéreurs ni sur le bien immobilier ni sur le montant de la transaction. L'objet même de la relation d'affaires n'est pas documenté.

Par ailleurs, si l'origine des fonds était renseignée dans certains dossiers contrôlés, aucun dossier ne comprenait de justificatif de ces fonds, la fiche se bornant à mentionner « fonds propres », « prêt » ou « revenus » sans autre précision, même pas le montant, y compris lorsqu'il était indiqué seulement « fonds propres ». Aucune recherche n'était documentée concernant la cohérence du profil des clients avec l'opération. Les fiches de renseignements se bornaient à mentionner concomitamment un risque faible évalué à « 0 » et un risque élevé également évalué à « 0 ». Aucun élément ne permettait d'évaluer les risques.

Ainsi, les personnes en cause ne recueillaient que des informations lapidaires, parcellaires et très insuffisantes sur la nature et l'objet des relations d'affaires et n'effectuaient aucune vérification ni recherche sur les éléments recueillis.

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

*

D. Sur le quatrième grief relatif au manquement à l'obligation de mettre en place des mesures complémentaires à l'égard des clients exposés à des risques particuliers

E. Sur le cinquième grief relatif au manquement à l'obligation de déclaration des soupçons

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

*

F. Sur le sixième grief relatif au manquement à l'obligation de former et informer régulièrement le personnel

23. Selon le sixième 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.

24. 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.* […] ».

25. 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.* […] ».

26. 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 8e de l'article L.561-2 du code monétaire et financier sont tenues de faire connaître à leurs personnels, par des actions de formation et d'information régulières et en tenant notamment compte du niveau hiérarchique et de la nature des fonctions de ces derniers, les obligations professionnelles auxquelles elles sont assujetties, en vue d'assurer le respect des obligations prévues par le code monétaire et financier en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et de gel des avoirs.

27. Il ressort des procès-verbaux des 22 septembre et 6 et 8 décembre 2022 et du 11 août 2023, du rapport d'intervention du 15 mars 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté que lors du contrôle les personnes mises en cause n'ont pas pu produire de justificatif se rapportant à la formation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme concernant le personnel de la société.

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

*

G. Sur le septième 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

29. Selon le septième 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.

30. 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. (..)* ». / *III.- 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. (..)* ».

31. Aux termes de l'article R. 562-1 du code monétaire et financier : *« L'organisation et les procédures internes prévues par l'article L. 562-4-1 doivent permettre l'application sans délai des mesures de gel et d'interdiction de mise à disposition conformément à l'article L. 562-4. Cette organisation et ces procédures sont adaptées à la taille ainsi qu'à la nature de l'activité des personnes soumises à ces dispositions et prévoient des moyens matériels et humains suffisants. / Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 veillent à ce que les personnels qui participent à la mise en œuvre des mesures mentionnées au premier alinéa bénéficient de formations appropriées et aient accès aux informations nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ou activités. (..)* ».

32. Il ressort des procès-verbaux des 22 septembre et 6 et 8 décembre 2022 et du 11 août 2023, du rapport d'intervention du 15 mars 2024 et de l'audience au cours de laquelle le grief n'a pas été contesté que lors du contrôle la société VESSNART et Mme CHICHILANOVA n'avaient mis en œuvre aucune procédure pour la mise en œuvre des mesures de gel des avoirs et d'interdiction de mise à disposition des fonds rappelées ci-dessus. Elles ne procédaient pas à la vérification de l'inscription de leurs clients potentiels sur la liste des personnes concernées par des mesures de gel des avoirs. Mme CHICHILANOVA a déclaré à cet égard qu'elle ignorait cette procédure qu'elle croyait réservée aux notaires.

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

III. SANCTIONS ET PUBLICATION

34. 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. ».

35. D'autre part, selon le même article, « […] *la décision de la commission, le cas échéant le recours contre cette décision, l'issue du recours, la décision d'annulation d'une sanction précédemment imposée sont rendus publiques dans les publications, journaux ou supports désignés par la commission dans un format proportionné à la faute commise et à la sanction infligée. Les frais sont supportés par les personnes sanctionnées.*

Toutefois, les décisions de la commission sont publiées de manière anonyme dans les cas suivants :

1° Lorsque la publication sous une forme non anonyme compromettrait une enquête pénale en cours ;

2° Lorsqu'il ressort d'éléments objectifs et vérifiables fournis par la personne sanctionnée que le préjudice qui résulterait pour elle d'une publication sous une forme non anonyme serait disproportionné.

Lorsque les situations mentionnées aux 1° et 2° sont susceptibles de cesser d'exister dans un court délai, la commission peut décider de différer la publication pendant ce délai. […] ».

36. Mme Yulia CHICHILANOVA, en sa qualité de gérante de la société VESSNART, était responsable de la mise en œuvre par ladite société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et tous les manquements retenus par la Commission lui sont également imputables.

37. 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 durée et leur nature, une gravité certaine.

Si les personnes mises en cause allèguent que, depuis le contrôle, elles ont entamé des démarches pour se mettre en conformité, les documents fournis à l'appui de ces allégations restent insuffisants. En particulier, l'identification des risques auxquels l'agence VESSNART est exposée ne tient pas compte de son secteur géographique (Côte d'Azur) et les « pays à risque » identifiés dans le document intitulé « note d'évaluation et de gestion des risques contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme » sont identifiés, à tort, ainsi : « sachez qu'est considéré comme étant sûr un pays qui fait partie de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen (..) ou qui dispose de règles de lutte contre le blanchiment équivalentes aux nôtres (Afrique du Sud, Argentine, Brésil, Canada, Etats-Unis, Fédération de Russie, Hong-Kong, Japon, Mexique, Nouvelle-Zélande, Singapour, Suisse) » (note, page 4 sur 7). Si cette note précise qu'« en cas de doute », le personnel de l'agence doit « penser à consulter la liste des pays à jour sur les sites du GAFI et de l'Union européenne », la Commission constate que l'indication, dans une note à destination du personnel, d'une liste erronée de pays « considérés comme sûrs », est à proscrire. Par ailleurs, les modèles de « fiche client » restent inefficientes car elles ne sont pas articulées avec l'analyse des risques de l'agence et ne permettent pas d'évaluer le risque associé à une opération ni de mettre en œuvre des mesures de vigilance adaptée à ce risque. Enfin, les documents fournis par l'agence VESSNART ne comprennent aucune mesure de contrôle interne.

La Commission recommande de reprendre l'exercice d'identification et d'évaluation des risques de la société VESSNART. Les personnes mises en cause pourront à cet égard prendre connaissance de l'analyse nationale des risques, de l'analyse sectorielle des risques pour les agents immobiliers, des lignes directrices conjointes Tracfin-DGCCRF et procéder à une analyse de l'environnement spécifique de risques de l'agence VESSNART. La Commission recommande d'évaluer les risques ainsi identifiés, d'associer aux différents degrés de risques (faible, normal, particulier, élevé) les mesures de vigilance adaptées (simplifiée, standard, complémentaire, renforcée), d'établir sur ces bases des procédures internes applicables aux opérations ainsi que des mesures de contrôle interne, à mettre en œuvre régulièrement, pour assurer la bonne application de ces procédures.

Il convient par conséquent, compte tenu en outre des éléments financiers communiqués à la Commission, de prononcer tant à l'encontre de la société que de celle de sa dirigeante une interdiction d'exercer ou de gérer une entreprise exerçant l'activité de transactions immobilières pour une durée de 12 mois avec sursis et des sanctions pécuniaires respectives de 25 000 et 5 000 euros.

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

*

PAR CES MOTIFS

DÉCIDE :

Article 1er : Il est prononcé à l'encontre de la société VESSNART une interdiction d'exercer l'activité de transactions immobilières pour une durée de 12 mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 25 000 euros.

Article 2 : Il est prononcé à l'encontre de Mme Yulia CHICHILANOVA une interdiction d'exercer ou de gérer une entreprise exerçant l'activité de transactions immobilières pour une durée de 12 mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 5 000 euros.

Article 3 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission nationale des sanctions, dans les conditions prévues à l'article R. 561-50-1 du code monétaire et financier, sous une forme nominative s'agissant des personnes sanctionnées.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la société VESSNART et à Mme CHICHILANOVA.

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

Ont délibéré sur la présente décision :

- Mme Cécile CHADUTEAU-MONPLAISIR, présidente de la Commission ;
- Mme Claire CARBONARO, conseillère à la Cour de cassation ;
- Mme Dominique DUJOLS, conseillère maître honoraire à la Cour des comptes ;
- Me Marie-Hélène KRAFT-FAUGÈRE, personnalité qualifiée ;
- Mme Marie-Emma BOURSIER, personnalité qualifiée ;
- M. Patrick IWEINS, personnalité qualifiée.

Le secrétariat a été tenu pour la présente décision par M. Patrick IWEINS.

Fait à Paris, le 20 octobre 2026.

La Présidente,

Cécile CHADUTEAU-MONPLAISIR

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.