



Conformément aux dispositions de l'article L. 621-14-1 du code monétaire et financier, cet accord a été validé par le Collège de l'AMF puis homologué par la Commission des sanctions.

ACCORD DE COMPOSITION ADMINISTRATIVE CONCLU LE 16 MARS 2020 AVEC M. JORDAN SARRALIE

Vu les articles L. 621-14-1 et R. 621-37-2 à R. 621-37-5 du code monétaire et financier (ci-après « CMF »),

Conclu entre :

Monsieur Benoît de Juvigny, en qualité de Secrétaire Général de l'Autorité des marchés financiers (ci-après « AMF »), dont le siège est situé 17, Place de la Bourse 75002 Paris ;

Et :

Monsieur Jordan Sarralie, domicilié au 4, Boulevard Rocheplatte 45000 Orléans.

I/ Il a préalablement été rappelé ce qui suit.

1. M. Jordan Sarralie est le gérant de la société Lord Patrimoine & Associés (ci-après « Lord Patrimoine »), société à responsabilité limitée, au capital de 50 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Orléans sous le numéro 512 463 027, enregistrée à l'organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ci-après « ORIAS ») en tant que conseiller en investissement financier (ci-après « CIF »), dont le siège est situé 14, rue Banner 45000 à Orléans. Après avoir été immatriculée à l'ORIAS en qualité de CIF entre les 15 septembre 2009 et 26 juin 2014, Lord Patrimoine l'est de nouveau depuis le 7 novembre 2014.
2. Le 12 juillet 2016, le Secrétaire Général de l'AMF a ouvert une enquête sur « *le respect, par la société Clearinvest ou toute personne qui lui serait liée, des règles relatives à l'offre au public de titres financiers, ou aux intermédiaires en bien divers, ou au conseil en investissement, ou au démarchage bancaire ou financier, ou au placement, ou aux Fonds d'Investissement Alternatifs, à compter du 1^{er} août 2013, ainsi que sur le respect des obligations législatives et réglementaires par toute personne ayant participé à la distribution, commercialisation ou conseil lié à la souscription de tout produit proposé par Clearinvest, ou toute personne qui lui serait liée* ».

Les investigations menées par la Direction des enquêtes et des contrôles de l'AMF ont permis de constater que Lord Patrimoine pourrait, entre septembre 2013 et octobre 2016 (à l'exception de la période pendant laquelle la société n'était pas inscrite à l'ORIAS en qualité de CIF), ne pas avoir respecté certaines obligations professionnelles dans l'exercice d'une activité de conseil en investissement portant sur des offres d'investissement proposées par Clearinvest.

En application du règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016 et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, d'opposition ou de limitation du traitement des données personnelles les concernant. Ce droit peut être exercé par courrier à l'adresse suivante : AMF - Délégué à la protection des données - 17 place de la Bourse, 75002 Paris ; et par mail : accesdopers@amf-france.org. Vous pouvez également introduire une réclamation au sujet du traitement de vos données auprès de la CNIL.

Ainsi, sur la base du rapport d'enquête, une lettre circonstanciée a été adressée, le 22 mars 2019, à M. Jordan Sarralie en application des dispositions de l'article 144-2-1 du RG AMF. Par courrier du 3 mai 2019, ce dernier a adressé ses observations écrites en réponse.

Le 14 novembre 2019, le Collège de l'AMF a décidé de notifier à M. Jordan Sarralie, en sa qualité de gérant agissant pour le compte du CIF Lord Patrimoine, les manquements exposés ci-après. Cette notification de griefs, reçue le 30 novembre 2019, était assortie d'une proposition d'entrée en voie de composition administrative, conformément aux articles L. 621-14-1 et R. 621-37-2 du CMF. Par une lettre du 17 décembre 2019, M. Jordan Sarralie a informé le Président de l'AMF qu'il acceptait le principe de l'entrée en voie de composition administrative.

3. Les manquements notifiés à M. Jordan Sarralie auraient eu lieu dans le cadre de la commercialisation de deux offres d'investissement, à savoir une offre proposant des investissements au sein d'un groupe hôtelier (ci-après l' « Offre Club Deal VIP ») et une offre proposant des investissements dans une société qui recherchait des fonds afin de financer la mise en scène et la production d'une comédie musicale (ci-après l' « Offre Gospel sur la Coline »).

Tout d'abord, lors de la commercialisation de l'Offre Club Deal VIP, Lord Patrimoine aurait commis les manquements suivants aux règles de bonne conduite auxquelles sont soumis les CIF.

- (i) Le premier grief porte sur le non-respect de l'obligation, prévue à l'article 325-5 du règlement général de l'AMF (ci-après « RG AMF »), de communiquer une information présentant un caractère clair, exact et non trompeur.

Lord Patrimoine a adressé à ses clients :

- d'une part, une brochure commerciale datée de 2013 qui mettait en exergue le fait que l'Offre Club Deal VIP permettait de percevoir une « *rente sur 5 ans* » ou un « *revenu annuel 8% net* », et ce alors qu'en réalité ce produit donnait droit à un remboursement d'une partie du capital investie en compte courant et à la perception d'un revenu à l'issue d'une durée d'investissement de six ans. De plus si la brochure indiquait que l'Offre Maranatha permettait d'avoir un « *capital protégé* », elle ne mentionnait néanmoins ni le risque de perte en capital, ni le risque de manque de liquidité en cas de demande de remboursement, ni le risque de baisse ou de disparition de rendement en cas de défaut de la société mère du groupe hôtelier.
- d'autre part, une brochure commerciale de 2015 qui mettait en exergue le fait que l'Offre Club Deal VIP permettait de percevoir des « *revenus de 8% par an* » et un capital restitué, et ce alors qu'en réalité ce produit donnait droit à un remboursement d'une partie du capital investie en compte courant et comportait un risque de perte en capital. De plus, ce document commercial comportait des informations incohérentes entraînant une confusion entre le remboursement annuel de 8% du compte courant versé dès la première année et le rendement versé lors de l'exercice de la promesse de rachat, de 8%, en cas de sortie à compter d'un an échu. En outre, la mention selon laquelle « *les fonds levés par l'intermédiaire d'une société sont utilisés pour acheter un hôtel identifié et dédié* » serait trompeuse puisque les sociétés, dont les investisseurs sont actionnaires, ne sont pas propriétaires des hôtels visés par l'offre et n'ont pas nécessairement pour objet d'exploiter un hôtel spécifique.

- (ii) Le deuxième grief porte sur le non-respect par un CIF de son obligation de communiquer une information relative à sa rémunération selon les modalités prévues par l'article L. 541-8-1, 5° du CMF ainsi que les articles 325-4, 4° et 325-6, 2° du RG AMF.

Dans le cadre de la commercialisation, entre 2013 et 2016, de différentes offres proposant des investissements au sein du même groupe hôtelier, telles que l'Offre Club Deal VIP, Lord Patrimoine a perçu entre 5% et 7% de commission de la part de cette dernière, soit 284 175 euros sur la période 2013-2014 et 73 000 euros sur la période 2015-2016.

Or, l'enquête a permis de constater que les documents remis ou présentés par Lord Patrimoine (tels que les lettres de mission ou les « lettres de transparence ») ne mentionnaient aucune information précise relative aux modalités de rémunération, ceux-ci ne faisant état que d'informations générales portant sur les types de commissions que son susceptibles de percevoir un CIF.

- (iii) Le troisième grief porte sur le non-respect par un CIF de son obligation, prévue à l'article 325-7 du RG AMF, de formaliser dans un rapport écrit les avantages et risques du produit d'investissement proposé, et ce au regard de sa situation financière, de son expérience en matière financière ainsi que de ses objectifs en matière d'investissements.

En effet, l'enquête a permis de constater que Lord Patrimoine ne formalisait pas le conseil donné en adressant à ses clients un rapport écrit. En tout état de cause, les courriers adressés par ce CIF à ses clients – et pouvant s'apparenter à un rapport écrit – ne mentionnaient pas de manière suffisamment détaillée les risques liés à l'Offre Club Deal VIP proposée et ne justifiaient pas ce choix au regard de la situation financière du client, de son expérience en matière financière et de ses objectifs d'investissements.

Ensuite, lors de la commercialisation de l'Offre Gospel sur la Coline, Lord Patrimoine aurait commis les manquements suivants aux règles de bonne conduite auxquelles sont soumis les CIF.

- (i) Le premier grief porte sur le non-respect par un CIF de son obligation, prévue à l'article 325-5 du règlement général de l'AMF (ci-après « RG AMF »), de communiquer une information présentant un caractère clair, exact et non trompeur.

Lord Patrimoine a adressé à ses clients une brochure portant sur l'Offre Gospel sur la Coline, qui :

- d'une part, présentait des objectifs de performance particulièrement optimistes, non justifiés et non assortis de réserve concernant le taux moyen de remplissage des salles ainsi que les sources de revenus, telles que la commercialisation de l'album ou des produits dérivés ; et
- d'autre part, ne mentionnait pas les risques liés à l'investissement, notamment les risques de perte en capital, de baisse de rendement ou encore de liquidité.

Dans le cadre de la commercialisation de cette même offre, Lord Patrimoine a également adressé deux courriels électroniques qui n'évoquaient pas les risques afférents à ce produit, à savoir celui d'un risque de perte totale en capital.

- (ii) Le deuxième grief porte sur le non-respect par un CIF à ses obligations de communiquer à ses clients un document d'entrée en relation, une lettre de mission et un rapport écrit formalisant son conseil en investissement, prévues respectivement aux articles 325-3, 325-4 et 325-7 du RG AMF.

L'enquête a permis de constater que Lord Patrimoine n'a pas remis les documents précités exigés par la réglementation.

- (iii) Le troisième grief porte sur le non-respect par un CIF de son obligation de communiquer à ses clients une information relative à sa rémunération selon les modalités prévues par l'article L. 541-8-1, 5° du CMF ainsi que les articles 325-4, 4° et 325-6, 2° du RG AMF

En application de la convention d'apporteur d'affaires, conclue le 1^{er} septembre 2013, entre Gospel sur la Coline et Lord Patrimoine, ce dernier aurait perçu une rémunération de 10% hors taxe des montants collectés, soit un montant total de 62 773 euros pour les années 2013 et 2014. Or, aucune information relative à sa rémunération n'a été donnée par Lord Patrimoine à ses clients.

- (iv) Le quatrième grief porte sur la méconnaissance de l'obligation faite aux CIF « d'exercer leur activité dans les limites autorisées par leur statut » prévue à l'article L. 541-8-1, 2° du CMF.

L'enquête a permis de constater que Lord Patrimoine a fourni un service de placement non garanti à Gospel sur la Coline. Or, ce service d'investissement ne figure pas parmi les activités susceptibles d'être exercées par un CIF en application de l'article L. 541-1 du CMF.

4. Le Secrétaire Général de l'AMF et M. Jordan Sarralie se sont rapprochés et ont engagé des discussions qui ont abouti au présent accord. Conformément à la loi, cet accord ne prendra effet que s'il est validé par le Collège de l'AMF, et le cas échéant, homologué par la Commission des sanctions de l'AMF.

Si tel est le cas, la Commission des sanctions ne pourra pas être saisie des griefs notifiés par la lettre du 14 novembre 2019 adressée à M. Jordan Sarralie, sauf en cas de non-respect par celui-ci des engagements prévus dans le présent accord. Dans cette hypothèse, la notification de griefs serait alors transmise à la Commission des sanctions de l'AMF qui ferait application de l'article L. 621-15 du CMF.

II/ M. Jordan Sarralie fait valoir les observations suivantes :

En premier lieu, Monsieur Sarralie souligne qu'il a accepté de conclure un accord de composition administrative dans la mesure où ce dernier ne constitue ni une reconnaissance de culpabilité ni une sanction.

Monsieur Sarralie précise qu'il n'a jamais été sanctionné dans le cadre de ses activités de CIF.

Monsieur Sarralie a toujours eu le souci d'appliquer avec le plus grand professionnalisme la réglementation applicable à sa clientèle. Monsieur Sarralie a toujours remis à sa clientèle l'ensemble de la documentation réglementaire.

En deuxième lieu, Monsieur Sarralie indique qu'il a d'ores et déjà sollicité son association professionnelle afin de se soumettre à un contrôle lui permettant de s'assurer que toute sa documentation CIF soit conforme au cadre réglementaire.

En troisième lieu, Monsieur Sarralie précise qu'il n'a plus commercialisé le produit Maranatha à partir du moment où les commissaires aux comptes de cette société ont refusé de certifier les comptes sur l'exercice clos au 30 septembre 2015.

Monsieur Sarralie indique également que pendant toute la période où il a commercialisé les offres Maranatha, le groupe Maranatha bénéficiait d'une excellente image publique qui témoignait d'une belle santé financière.

En quatrième lieu, Monsieur Sarralie indique avoir signé des protocoles d'accords avec les investisseurs de GOSPEL SUR LA COLLINE afin d'organiser une solution de désinvestissement de l'investisseur au titre de son préjudice financier et ce, dans un cadre commercial et amiable.

III/ Le Secrétaire Général de l'AMF et M. Jordan Sarralie à l'issue de leurs discussions, sont convenus de ce qui suit.

Article 1 : Paiement au Trésor Public d'une somme de 10 000 (dix mille) euros

M. Jordan Sarralie s'engage à payer au Trésor Public la somme de 10 000 (dix mille) euros.

5 000 euros devront être payés dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'homologation du présent accord par la Commission des sanctions de l'AMF. Les 5 000 euros restant devront être payés au plus tard dans un délai d'un an à compter du paiement de la première échéance.

Article 2 : Publication du présent accord

Lorsque le présent accord sera homologué, l'AMF le rendra public par une mise en ligne sur son site Internet.

Fait à Paris, en deux (2) exemplaires, le 16 mars 2020

Le Secrétaire Général de l'AMF
Benoît de JUVIGNY

Jordan SARRALIE