



**La Commission
des sanctions**

COMMISSION DES SANCTIONS

Décision n° 1 du 9 janvier 2024

Procédure n° 22-19

Décision n° 1

Personnes mises en cause :

- SPI
Société par actions simplifiée à associé unique
Dont le siège social est situé 9, cours de Gourgue à Bordeaux (33000)
Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 817 536 014
Prise en la personne de son représentant légal

- M. Vincent Rhodes
Né le [...] à [...]
Domicilié [...]

La 2^{ème} section de la commission des sanctions de l'Autorité des marchés financiers (ci-après : « **AMF** ») :

Vu le code monétaire et financier et notamment ses articles L. 541-6, I, L. 541-8, 4°, L. 541-8-1, 1°, L. 541-8-1, 4°, L. 541-8-1, 8°, L. 541-8-1, 9° et L. 561-4-1 ;

Vu le règlement général de l'AMF et notamment ses articles 143-3 alinéa 3, 321-143, 325-5, 325-6, 325-17, 325-22, 325-29 et 325-30 ;

Après avoir entendu au cours de la séance publique du 8 décembre 2023 :

- Mme Ute Meyenberg, en son rapport ;
- Mme Virginie Balusseau, représentant le collège de l'AMF ;
- La société SPI, prise en la personne de son représentant légal ;
- M. Vincent Rhodes.

Les mis en cause ayant eu la parole en dernier.

FAITS

SPI est une société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux et présidée par la société VRCCR, dont M. Vincent Rhodes est gérant et associé unique.

SPI est enregistrée à l'ORIAS en tant que conseiller en investissements financiers (ci-après, « **CIF** ») auprès de la CNCGP depuis le 30 août 2019. Elle dispose en outre du statut de courtier en assurance et en réassurance, ainsi que de celui de courtier en opérations de banque et en services de paiement. Elle dispose également de la carte professionnelle de transaction sur immeubles et fonds de commerce (« carte T »).

SPI exerce ses activités sous le nom commercial « *PacereI* ».

Entre le 10 septembre 2019 et le 17 mars 2022, SPI a conseillé à huit clients la souscription d'obligations convertibles en actions (ci-après « **OCA** ») aux fins de financement de trois opérations immobilières « *51 rue Francin* », « *43 rue Pelleport* » et « *58 cours de l'Yser* », pour un montant total de 2 575 000 euros.

Par ailleurs, entre le 4 novembre 2019 et le 24 février 2021, elle a conseillé à quatre clients la souscription de parts du groupement foncier viticole GFV Ménichot (ci-après « **GFV Ménichot** »), pour un montant total de 245 000 euros.

Sur la commercialisation des OCA

SPI a développé une activité immobilière d'achat, rénovation et revente d'immeubles situés à Bordeaux. Ces immeubles sont achetés en répondant à des appels d'offres de la société d'économie mixte InCité Bordeaux Métropole Territoires. Le prix d'achat est décoté en raison notamment de l'engagement pris par SPI d'effectuer des travaux importants de réhabilitation des logements, puis par les futurs acquéreurs de les louer selon des barèmes de loyers conventionnés (logement social).

Dans le but de financer ces acquisitions, SPI a créé deux sociétés dont M. Rhodes est actionnaire, dédiées à l'émission des OCA : la SAS M & PacereI 1 et la SAS PacereI IM (anciennement dénommée SAS PacereI 58 Cours de l'Yser). Les sommes levées dans le cadre de ces émissions permettent d'investir des fonds dans les SCI ou SCIA *ad hoc*, également créées par SPI, qui deviennent propriétaires de l'immeuble objet de l'opération.

C'est dans ces conditions que SPI a monté trois opérations immobilières, dont elle a commercialisé les OCA :

✓ Opération « 51 rue Francin »

L'opération immobilière « *51 rue Francin* » a été financée grâce à l'émission, le 10 septembre 2019, de 4 800 obligations d'un montant nominal unitaire de 100 euros, par la SAS M & PacereI 1 qui détient 98 % de la SCI PacereI 51 rue Francin, laquelle a acquis le bien immobilier le 19 septembre 2019 au prix de 450 000 euros net vendeur.

Un client de SPI a souscrit à la totalité de l'émission obligataire d'un montant de 480 000 euros le 10 septembre 2019.

✓ Opération « 58 cours de l'Yser »

L'opération immobilière « *58 cours de l'Yser* » a été financée grâce à deux émissions successives d'OCA, émises par la SAS PacereI IM qui détient 90 % de la SCIA PacereI 58 cours de l'Yser :

- une première émission de 5 400 obligations d'un montant nominal unitaire de 100 euros, soit 540 000 euros,
- une seconde émission de 7 900 obligations d'un montant nominal unitaire de 100 euros, soit 790 000 euros.

La SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser a acquis le bien immobilier le 28 décembre 2020 au prix de 415 000 euros net vendeur.

Les deux émissions obligataires ont été souscrites pour des montants respectifs de 540 000 euros et 790 000 euros par six clients entre le 22 décembre 2020 et le 10 mars 2021.

✓ Opération « 43 rue Pelleport »

L'opération immobilière « 43 rue Pelleport » a été financée grâce à l'émission de 795 obligations d'un montant nominal unitaire de 1000 euros par la SAS M & Pacerel 1, qui détient 86 % de la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport, laquelle a acquis le bien immobilier le 15 septembre 2021 au prix de 360 000 euros.

Quatre clients ont souscrit à la totalité de l'émission obligataire d'un montant de 795 000 euros entre le 11 et le 21 septembre 2021.

Sur la commercialisation des parts du GFV Ménichot

Le GFV Ménichot est un groupement foncier agricole constitué sous forme de société civile régi par les articles L. 322-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Les associés du GFV Ménichot sont la société coopérative agricole vinicole de Saint-Emilion (Union de producteurs de Saint-Emilion, ci-après « **UDPSE** ») et trois viticulteurs exploitants. Le capital social du GFV Ménichot est de 1 650 000 euros répartis en 66 parts de 25 000 euros, dont 63 parts détenues à l'origine par l'UDPSE, et 1 part pour chacun des 3 exploitants. Au fur et à mesure de la commercialisation, les parts détenues par l'UDPSE sont cédées aux clients investisseurs.

Le GFV Ménichot a acquis 17 parcelles de vignes d'appellation Saint-Emilion, qui ont été données à bail à deux sociétés civiles d'exploitation agricole, par la conclusion le 1^{er} décembre 2017 de deux baux ruraux à long terme, d'une durée de 25 ans.

En contrepartie de l'exploitation de ces parcelles de vignes, les sociétés civiles d'exploitation agricole versent au GFV Ménichot un loyer annuel (fermage).

Le concepteur du GFV Ménichot est la société Viti Patrimoine, qui est présidée par M. Rhodes.

PROCÉDURE

Le 29 octobre 2021, le secrétaire général de l'AMF a décidé de procéder au contrôle du respect par SPI de ses obligations professionnelles.

Le contrôle a porté sur le conseil fourni par SPI en vue de la souscription des parts du GFV Ménichot et des OCA susvisées, ainsi que sur ses dispositifs de gestion des conflits d'intérêts et de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (ci-après, « **LCB/FT** »).

Le contrôle a donné lieu à l'établissement d'un rapport adressé à SPI par courriel avec accusé de réception du 30 juin 2022, lui précisant qu'elle disposait d'un délai d'un mois pour formuler des observations éventuelles.

Par lettre du 1^{er} août 2022, SPI a déposé ses observations.

La commission spécialisée n° 3 du collège de l'AMF a décidé, le 24 novembre 2022, de notifier des griefs à SPI et M. Rhodes.

Les notifications de griefs leur ont été adressées par lettres du 7 décembre 2022.

Il est reproché à SPI :

- de ne pas avoir établi les documents d'entrée en relation pour deux des six clients de l'échantillon analysé par la mission de contrôle, en méconnaissance des dispositions de l'article 325-5 du règlement général de l'AMF (ci-après, le « **RG AMF** ») entre le 10 septembre 2019 et le 13 septembre 2021 ;
- de ne pas avoir établi des lettres de mission ou de les avoir établies de manière incomplète et non conforme pour sept des huit souscriptions de l'échantillon analysé par la mission de contrôle, en méconnaissance des dispositions de l'article 325-6 du RG AMF entre le 10 septembre 2019 et le 13 septembre 2021 ;
- de ne pas avoir établi un questionnaire de connaissance client ou de l'avoir établi de manière incomplète et non conforme pour deux des six clients de l'échantillon analysé par la mission de contrôle, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 541-8-1 4° du code monétaire et financier entre le 10 septembre 2019 et le 13 septembre 2021 ;
- de ne pas avoir établi de déclaration d'adéquation ou de l'avoir établie de manière incomplète et non conforme pour l'ensemble des souscriptions et clients de l'échantillon analysé par la mission de contrôle, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 541-8-1 9° du code monétaire et financier et de l'article 325-17 du RG AMF entre le 10 septembre 2019 et le 13 septembre 2021 ;
- d'avoir remis à sa clientèle des documents d'information, portant sur la souscription des OCA liées aux opérations « *43 rue Pelleport* » et « *58 cours de l'Yser* », imprécis ou inexacts concernant notamment le mode de financement de ces opérations, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 541-8-1 8° du code monétaire et financier entre le 10 septembre 2019 et le 21 septembre 2021 ;
- d'avoir encaissé, le 30 août 2019, une somme de 60 000 euros de la part de M. et Mme A, clients de la société, justifiée par l'établissement d'un contrat de prêt ayant pour objet « *le versement d'un dépôt de garantie [de 60 000 euros] dans le cadre d'une acquisition immobilière pour un immeuble de la Commune de BORDEAUX (33000) Rue Francin* », en méconnaissance des dispositions de l'article L. 541-6 I du code monétaire et financier ;
- de ne pas avoir (i) identifié les conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de son gérant, M. Rhodes, dans la SAS M & Pacerel 1, la SAS Pacerel IM, les sociétés ayant acquis les biens immobiliers financés par les OCA conseillés à ses clients (SCI Pacerel 51 rue Francin, SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser et SCIA Pacerel 43 rue Pelleport) et la société Viti Patrimoine, (ii) mis en œuvre la procédure adaptée pour les gérer et, en l'absence de gestion des conflits d'intérêts, (iii) informé ses clients de l'existence de ces conflits et, enfin, (iv) actualisé son registre des conflits d'intérêts, en méconnaissance des dispositions des articles L. 541-8, 4° du code monétaire et financier et 325-29 et 325-30 du RG AMF sur la période allant du 2 août 2019 au 17 mars 2022 ;
- d'avoir conseillé à ses clients de souscrire aux OCA des opérations « *51 rue Francin* », « *43 rue Pelleport* » et « *58 cours de l'Yser* », sans les informer de la totalité des frais payés par les sociétés acquéreuses des biens immobiliers financés par ces OCA au profit de SPI et de sociétés détenues par M. Rhodes, et sans expliquer en quoi le modèle économique de ces opérations pouvait fonctionner avec de tels frais (entre 31,6 et 38,6 % du montant levé), en méconnaissance des dispositions de l'article L. 541-8-1, 1° du code monétaire et financier, entre le 22 septembre 2019 et le 17 mars 2022 ;
- de ne pas avoir (i) disposé d'une procédure LCB/FT opérationnelle et (ii) mentionné le niveau de risque du client correspondant à la classification établie par « *la cartographie des risques TRACFIN (à chaque opération)* », en méconnaissance des dispositions de l'article L. 561-4-1 du code monétaire et financier et des articles 325-22 et 321-143 du RG AMF sur la période du 2 août 2019 au 21 septembre 2021 ;

- d'avoir (i) manqué de répondre aux demandes de la mission dans les délais impartis malgré plusieurs relances et (ii) fourni des explications contradictoires concernant les raisons de l'encaissement du chèque de 60 000 euros établi par ses clients M. et Mme A, en méconnaissance des dispositions de l'article 143-3 alinéa 3 du RG AMF entre le 2 août 2019 et le 1^{er} juillet 2022.

Ces manquements sont également reprochés à M. Rhodes, en sa qualité de gérant de SPI puis de gérant de la société VRGR, actuelle présidente de SPI, en application de l'article 325-12-3 du RG AMF.

Une copie des notifications de griefs a été transmise le 7 décembre 2022 au président de la commission des sanctions, conformément aux dispositions de l'article R. 621-38 du code monétaire et financier.

Par décision du 3 janvier 2023, le président de la commission des sanctions a désigné Mme Ute Meyenberg en qualité de rapporteur.

Par lettres du 17 janvier 2023, SPI et M. Rhodes ont été informés qu'ils disposaient d'un délai d'un mois, en application de l'article R. 621-39-2 du code monétaire et financier, pour demander la récusation du rapporteur dans les conditions prévues par les articles R. 621-39-3 et R. 621-39-4 du code monétaire et financier.

Le 6 février 2023, SPI et M. Rhodes ont présenté des observations en réponse aux notifications de griefs.

SPI et M. Rhodes ont été entendus par le rapporteur le 6 juillet 2023, et, à la suite de leur audition, ont déposé des observations le 15 juillet 2023.

Le rapporteur a déposé son rapport le 3 octobre 2023.

Par lettres du 5 octobre 2023 auxquelles était joint le rapport du rapporteur, SPI et M. Rhodes ont été convoqués à la séance de la commission des sanctions du 8 décembre 2023 et informés qu'ils disposaient d'un délai de quinze jours pour présenter des observations en réponse au rapport du rapporteur, conformément aux dispositions du III de l'article R. 621-39 du code monétaire et financier.

Par lettres du 9 novembre 2023, SPI et M. Rhodes ont été informés de la composition de la formation de la commission des sanctions appelée à délibérer lors de la séance du 8 décembre 2023 ainsi que du délai de quinze jours dont ils disposaient, en application de l'article R. 621-39-2 du code monétaire et financier, pour demander, conformément aux articles R. 621-39-2 à R. 621-39-4 du même code, la récusation d'un ou de plusieurs de ses membres.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I. Sur les griefs relatifs à la commercialisation par SPI d'OCA aux fins de financement de projets immobiliers

1. Sur les griefs relatifs au défaut d'établissement ou de conformité des documents réglementaires CIF

1.1 Notifications de griefs

1. Les contrôleurs ont retenu un échantillon de six clients (huit souscriptions) ayant souscrit des OCA conseillées par SPI pour le financement des trois opérations immobilières « 51 rue Francin », « 43 rue Pelleport » et « 58 cours de l'Yser », entre le 10 septembre 2019 et le 13 septembre 2021, pour un montant total de 2 215 000 euros.
2. Les notifications de griefs relèvent tout d'abord que, sur la période considérée, SPI s'est abstenue d'établir les documents d'entrée en relation pour deux des six clients de l'échantillon et qu'elle a ainsi contrevenu aux dispositions de l'article 325-5 du RG AMF.

3. Elles indiquent ensuite que SPI s'est abstenue d'établir des lettres de mission ou qu'elle les a établies de manière incomplète et non conforme pour sept des huit souscriptions de l'échantillon et qu'elle a ainsi méconnu les dispositions de l'article 325-6 du RG AMF.
4. Elles relèvent également que SPI s'est abstenue d'établir un questionnaire de connaissance client ou qu'elle l'a établi de manière incomplète et non conforme pour deux des six clients de l'échantillon et que ce faisant, elle a manqué aux dispositions de l'article L.541-8-1 4° du code monétaire et financier.
5. Enfin, elles retiennent qu'en s'abstenant d'établir une déclaration d'adéquation ou en l'établissant de manière incomplète et non conforme pour l'ensemble des souscriptions et clients de l'échantillon analysé par la mission de contrôle, SPI a contrevenu aux dispositions de l'article L. 541-8-1 9° du code monétaire et financier et de l'article 325-17 du RG AMF.

1.2 Observations des mis en cause

6. Les mis en cause ne contestent pas les manquements relevés par les notifications de griefs.
7. Ils font toutefois valoir qu'ils ont pris des mesures de remédiation à cet égard et que la documentation utilisée actuellement, versée par ailleurs aux débats, est conforme aux exigences posées par la réglementation en vigueur.

1.3 Textes applicables

8. Les faits reprochés à SPI se sont déroulés entre le 10 septembre 2019 et le 13 septembre 2021. Ils seront donc analysés à la lumière des textes applicables pendant cette période, sous réserve d'éventuelles dispositions moins sévères entrées en vigueur postérieurement.
9. L'article L. 541-8-1 4° et 9° du code monétaire et financier, dans sa version en vigueur depuis le 3 janvier 2018, non modifié depuis, dispose : « *Les conseillers en investissements financiers doivent : [...] 4° Se procurer auprès de leurs clients ou de leurs clients potentiels, avant de formuler un conseil mentionné au I de l'article L. 541-1, les informations nécessaires concernant leurs connaissances et leur expérience en matière d'investissement en rapport avec le type spécifique d'instrument financier, d'opération ou de service, leur situation financière et leurs objectifs d'investissement, de manière à pouvoir leur recommander les opérations, instruments financiers et services d'investissement adaptés à leur situation. Lorsque les clients ou les clients potentiels ne communiquent pas les informations requises, les conseillers en investissements financiers s'abstiennent de leur recommander les opérations, instruments et services en question. Lorsque les conseillers en investissements financiers fournissent le conseil mentionné aux 1° ou 3° du I de l'article L. 541-1, ils doivent également se procurer, auprès de leurs clients ou de leurs clients potentiels, les informations nécessaires concernant leur capacité à subir des pertes et leur tolérance au risque de manière à pouvoir leur recommander les instruments financiers et services d'investissement adéquats et, en particulier adaptés à leur tolérance au risque et à leur capacité à subir des pertes. Lorsque le conseil mentionné aux 1° ou 3° du I de l'article L. 541-1 conduit à recommander une offre groupée au sens de l'article L. 533-12-1, les conseillers en investissements financiers veillent à ce que l'offre groupée dans son ensemble corresponde aux besoins de leurs clients ; [...] 9° Formaliser le conseil mentionné au I de l'article L. 541-1 dans une déclaration d'adéquation écrite justifiant les différentes propositions, leurs avantages et les risques qu'elles comportent en fonction de l'expérience de leurs clients en matière d'investissement, de leur situation financière et de leurs objectifs d'investissement ».*
10. L'article 325-5 du RG AMF, dans sa version en vigueur du 8 juin 2018 au 31 décembre 2022, non modifiée dans un sens moins sévère depuis, dispose : « *Lors de l'entrée en relation avec un nouveau client, le conseiller en investissements financiers lui remet un document comportant les mentions suivantes : 1. Son nom ou sa dénomination sociale, son adresse professionnelle ou celle de son siège social, son statut de conseiller en investissements financiers et son numéro d'immatriculation au registre mentionné au I de l'article L. 546-1 du code monétaire et financier ; / 2. L'identité de l'association professionnelle à laquelle il adhère ; / 3. Le cas échéant, sa qualité de démarcheur et l'identité du ou des mandants pour lesquels il exerce une activité de démarchage ; / 4. Si le conseiller en investissements financiers est susceptible de fournir des conseils en investissement de manière indépendante, non indépendante, ou une combinaison de ces deux types de conseils. Cette indication est accompagnée d'une explication sur la portée de ces types de conseils, notamment sur la rémunération du conseiller*

en investissements financiers. Lorsque des conseils sont susceptibles d'être proposés ou donnés au même client tant de manière indépendante que non indépendante, le conseiller en investissements financiers explique la portée des deux services pour permettre aux investisseurs de les distinguer, et ne se présente pas comme un conseiller en investissements indépendant pour l'activité dans son ensemble ; / 5. Le cas échéant, l'identité du ou des établissements promoteurs de produits mentionnés au 1° de l'article L. 341-3 du code monétaire et financier avec lesquels il entretient une relation significative de nature capitalistique ou commerciale ; / 6. Le cas échéant, tout autre statut réglementé dont il relève ; / 7. Les modes de communication à utiliser entre le conseiller en investissements financiers et le client ».

11. L'article 325-6 du RG AMF, dans sa version en vigueur depuis le 8 juin 2018, dispose : « *Avant de formuler un conseil, le conseiller en investissements financiers soumet à son client une lettre de mission, rédigée en double exemplaire et signée par les deux parties. / La lettre de mission comporte notamment les indications suivantes : [...] 6° Les informations sur les instruments financiers et les stratégies d'investissement proposés, incluant des orientations et des mises en garde appropriées sur les risques inhérents à l'investissement dans ces instruments ou à certaines stratégies d'investissement, compte tenu du marché cible défini conformément à l'article L. 541-8 du code monétaire et financier* ».
12. L'article 325-17 du RG AMF, dans sa version en vigueur du 8 juin 2018 au 31 décembre 2022, non modifiée dans un sens moins sévère depuis, dispose : « *I. - Lorsque le conseiller en investissements financiers fournit un conseil, la déclaration d'adéquation mentionnée au 9° de l'article L. 541-8-1 du code monétaire et financier explique pourquoi la recommandation formulée est adaptée au client, y compris la façon dont elle est conforme aux objectifs et à la situation particulière du client en ce qui concerne la durée d'investissement requise, les connaissances et l'expérience du client ainsi que l'attitude du client à l'égard du risque et sa capacité de perte. / Le conseiller en investissements financiers indique dans la déclaration d'adéquation si les services ou instruments recommandés sont susceptibles de nécessiter que le client demande un réexamen périodique des dispositions convenues et il attire l'attention du client sur cette nécessité éventuelle. / Lorsqu'un conseiller en investissements financiers fournit un service qui implique de mener périodiquement des évaluations de l'adéquation et d'établir les rapports y afférant, les rapports établis après la mise en place du service initial peuvent ne couvrir que les changements affectant les services ou instruments concernés et/ou la situation du client et peuvent ne pas répéter tous les détails du premier rapport. / II. - Le conseiller en investissements financiers menant périodiquement des évaluations de l'adéquation examine au moins une fois par an, afin d'améliorer le service, l'adéquation des recommandations données. La fréquence de cette évaluation est accrue en fonction du profil de risque du client et du type d'instruments financiers recommandés* ».
13. Il convient également de citer les textes relatifs au conseil en investissement.
14. L'article L. 321-1 du code monétaire et financier, en vigueur depuis le 1er novembre 2007, dispose : « *Les services d'investissement portent sur les instruments financiers énumérés à l'article L. 211-1 et comprennent les services et activités suivants : / [...] 5. Le conseil en investissement ; / [...] Un décret précise la définition de ces services [...]* ».
15. L'article D. 321-1 du code monétaire et financier, dans sa version applicable depuis le 1^{er} novembre 2007, dispose : « *Les services d'investissement mentionnés à l'article L. 321-1 sont définis comme suit : / [...] 5. Constitue le service de conseil en investissement le fait de fournir des recommandations personnalisées à un tiers, soit à sa demande, soit à l'initiative de l'entreprise qui fournit le conseil, concernant une ou plusieurs transactions portant sur des instruments financiers [...]* ».
16. L'article 314-43 du RG AMF, dans sa version en vigueur du 21 octobre 2011 au 2 janvier 2018, dont les dispositions n'ont pas été modifiées dans un sens moins sévère depuis, dispose : « *En application du 5 de l'article D. 321-1 du code monétaire et financier, une recommandation est personnalisée lorsqu'elle est adressée à une personne en raison de sa qualité d'investisseur ou d'investisseur potentiel, ou de sa qualité de représentant d'un investisseur ou investisseur potentiel. / Cette recommandation doit être présentée comme adaptée à cette personne, ou fondée sur l'examen de la situation propre de cette personne, et doit recommander la réalisation d'une opération relevant des catégories suivantes : / 1° L'achat, la vente, la souscription, l'échange, le remboursement, la détention ou la prise ferme d'un instrument financier particulier ; [...] / Une recommandation n'est pas réputée personnalisée si elle est exclusivement diffusée par des canaux de distribution ou destinée au public* ».

17. L'article L. 211-1 du code monétaire et financier, dans sa version en vigueur du 10 janvier 2009 au 1^{er} octobre 2016, dont les dispositions n'ont pas été modifiées sur le fond depuis, dispose : « I. - Les instruments financiers sont les titres financiers et les contrats financiers. / II. - Les titres financiers sont : / 1. Les titres de capital émis par les sociétés par actions ; / 2. Les titres de créance, à l'exclusion des effets de commerce et des bons de caisse ; / 3. Les parts ou actions d'organismes de placement collectif. / III. - Les contrats financiers, également dénommés " instruments financiers à terme ", sont les contrats à terme qui figurent sur une liste fixée par décret ».

1.4 Examen du grief

1.4.1 Sur la nature de l'activité exercée par SPI lors de la commercialisation des OCA

18. Il résulte de la combinaison des articles D. 321-1 5° du code monétaire et financier et 314-43 du RG AMF précités que le conseil en investissement se caractérise par la fourniture à un tiers d'une recommandation personnalisée concernant une ou plusieurs transactions portant sur un instrument financier.
19. À l'époque des faits, SPI était inscrite en tant que CIF sur le registre tenu par l'ORIAS et adhérente à la CNCGP, une association professionnelle agréée par l'AMF.
20. À l'occasion de la commercialisation des OCA, qui sont des titres de créance et correspondent donc à des instruments financiers au sens de l'article L. 211-1 du code monétaire et financier, SPI s'est présentée sous son statut de CIF dans les documents d'entrée en relation et lettres de mission remis à cinq clients de l'échantillon. Elle a proposé à quatre d'entre eux de souscrire à ces produits après s'être enquis de leurs connaissances, leur expérience et objectifs en matière d'investissement, ainsi que sur leur capacité à subir des pertes et leur tolérance au risque.
21. Ainsi, si l'exacte conformité aux règles en vigueur du recueil, en l'espèce, des informations relatives à la connaissance des clients est mise en cause par les notifications de griefs, il n'en ressort pas moins du dossier que SPI a procédé à un examen de la situation propre de ses clients et leur a présenté des propositions d'investissements qu'elle estimait être en adéquation avec cette situation.
22. Il résulte de ce qui précède que lors de la commercialisation des OCA « 51 rue Francin », « 43 rue Pelleport » et « 58 cours de l'Yser », SPI a fourni à ses clients des recommandations personnalisées portant sur des instruments financiers, s'inscrivant ainsi dans le cadre d'une activité de conseil en investissement au sens de l'article L. 541-1, I du code monétaire et financier, ce qui n'est au demeurant pas contesté par les mis en cause.

1.4.2 Sur la caractérisation des manquements

✓ S'agissant des documents d'entrée en relation :

23. Il résulte de l'article 325-5 du RG AMF qu'il incombe au conseiller en investissements financiers de remettre à tout nouveau client, lors de l'entrée en relation, un document comportant différentes mentions précisées par ces dispositions.
24. Or, en l'espèce, aucun document d'entrée en relation ne figure dans le dossier d'un des clients de l'échantillon (M. B) et le document d'entrée en relation figurant dans le dossier d'un autre client (Mme C) n'est pas signé, de sorte qu'il n'est pas établi qu'il lui a été remis.
25. Il résulte de ce qui précède que SPI n'a pas remis les documents d'entrée en relation à deux clients de l'échantillon, de sorte que le manquement aux dispositions de l'article 325-5 du RG AMF est caractérisé.

✓ S'agissant des lettres de mission :

26. Il résulte des dispositions de l'article 325-6 du RG AMF qu'il incombe au conseiller en investissements financiers de soumettre à son client, avant de formuler un conseil, une lettre de mission comportant notamment les indications relatives aux « informations sur les instruments financiers et les stratégies d'investissement proposés ».

27. Or, en l'espèce, aucune lettre de mission ne figure dans les dossiers de deux clients de l'échantillon (M. B et Mme D concernant le conseil sur les OCA « 58 cours de l'Yser ») et pour quatre d'entre eux, la lettre de mission remise par SPI ne comporte pas les précisions susvisées (M. E, M. F concernant le conseil sur les OCA « 58 cours de l'Yser » et sur les OCA « 43 rue Pelleport », Mme D concernant le conseil sur les OCA « 43 rue Pelleport » et M. et Mme A).
28. Il résulte de ce qui précède que ce faisant, SPI s'est abstenue d'établir des lettres de mission ou les a établies de manière incomplète et non conforme pour cinq clients (et sept des huit souscriptions) de l'échantillon analysé par la mission de contrôle, de sorte que le manquement aux dispositions de l'article 325-6 alinéa 1 et 6 du RG AMF est caractérisé.
- ✓ S'agissant des questionnaires client :
29. Il résulte des dispositions de l'article L. 541-8-1 4° du code monétaire et financier, qu'il incombe au conseiller en investissements financiers de « se procurer auprès de [ses] clients ou de [ses] clients potentiels, avant de formuler un conseil mentionné au I de l'article L. 541-1, les informations nécessaires concernant leurs connaissances et leur expérience en matière d'investissement en rapport avec le type spécifique d'instrument financier, d'opération ou de service, leur situation financière et leurs objectifs d'investissement, de manière à pouvoir leur recommander les opérations, instruments financiers et services d'investissement adaptés à leur situation ».
30. Or, en l'espèce, aucun questionnaire client ne figure dans les dossiers de deux des six clients de l'échantillon analysé par la mission de contrôle (M. B et de M. et Mme A).
31. Il résulte de ce qui précède que SPI n'a pas établi de questionnaires client ou les a établis de manière incomplète et non conforme pour deux clients de l'échantillon, de sorte que le manquement aux dispositions de l'article L. 541-8-1 4° est caractérisé.
- ✓ S'agissant des déclarations d'adéquation :
32. Il résulte des dispositions de l'article L. 541-8-1 9° du code monétaire et financier et de l'article 325-17 du RG AMF, qu'il incombe au conseiller en investissements financiers de formaliser le conseil prodigué « dans une déclaration d'adéquation écrite justifiant les différentes propositions, leurs avantages et les risques qu'elles comportent en fonction de l'expérience de leurs clients en matière d'investissement, de leur situation financière et de leurs objectifs d'investissement ».
33. Or, en l'espèce, aucune déclaration d'adéquation ne figure dans les dossiers de quatre clients (M. et Mme A, Mme C, M. B et Mme D concernant le conseil sur les OCA « 58 cours de l'Yser »).
34. Par ailleurs, il ressort de ces éléments que la déclaration remise à trois clients de l'échantillon (M. E, M. F et Mme D concernant le conseil sur les OCA « 43 rue Pelleport ») ne comprend, dans la partie relative aux « Préconisations », que la phrase-type suivante : « Pour répondre à votre objectif d'investissement et compte tenu de votre situation, des besoins exprimés, de votre horizon de placement, de votre questionnaire de risque et des informations que vous nous avez déclarées, nous vous conseillons les produits suivants ». De plus, la « Justification de la proposition / motivations » se borne à indiquer « Correspond aux besoins de la cliente », la partie relative au « Rappel de l'objectif du client » ne faisant mention que de « diversification » et « court terme < 24 mois », sans plus de précision.
35. Il résulte de ce qui précède que ce faisant, SPI s'est abstenue d'établir une déclaration d'adéquation ou l'a établie de manière incomplète et non conforme pour l'ensemble des souscriptions et clients de l'échantillon, de sorte que le manquement aux dispositions de l'article L. 541-8-1 9° du code monétaire et financier et de l'article 325-17 du RG AMF est caractérisé.
36. La circonstance que SPI a déclaré avoir mis en place des actions de remédiation est sans incidence sur l'appréciation de la caractérisation de ces manquements.

2. Sur le défaut d'information des clients dans les notices d'informations des émissions obligataires « 43 rue Pelleport » et « 58 cours de l'Yser »

2.1 *Notifications de griefs*

37. Il est fait grief à SPI d'avoir remis à sa clientèle des documents d'information portant sur la souscription des OCA liées aux opérations « 43 rue Pelleport » et « 58 cours de l'Yser », imprécis ou inexacts concernant notamment le mode de financement de ces opérations et d'avoir ainsi méconnu les dispositions de l'article L. 541-8-1, 8° du code monétaire et financier entre le 10 septembre 2019 et le 21 septembre 2021.
38. Selon les notifications de griefs, le document d'information remis aux clients de l'échantillon préalablement à leur souscription aux OCA « 43 rue Pelleport » est imprécis quant à l'objet de l'investissement, au nombre de tranches de travaux à financer, au bilan financier et au rendement de l'opération.
39. De même, il est relevé que le document d'information remis aux deux clients de l'échantillon ayant souscrit aux OCA « 58 cours de l'Yser », lors de la première levée de fonds, est imprécis concernant l'objet de l'investissement, le nombre de tranches de travaux à financer et le bilan financier, et que le document d'information remis aux quatre clients de l'échantillon ayant souscrit à la seconde levée de fonds est erroné, en ce qu'il laisse entendre que celle-ci était destinée à financer la totalité des travaux alors qu'il s'agissait déjà de l'objet de la première levée de fonds.
40. Enfin, les notifications de griefs relèvent que les documents d'information de l'ensemble des opérations précitées contiennent des informations inexacts et trompeuses sur l'habilitation de SPI à exercer une activité de financement participatif.

2.2 *Observations des mis en cause*

41. Les mis en cause ne contestent pas les imprécisions et inexactitudes relevées par les notifications de griefs, mais se prévalent d'une erreur de leurs conseils à cet égard.
42. Ils soutiennent avoir toujours été transparents auprès de leurs clients sur le montage et le déroulement des opérations en cause et s'être rapprochés de partenaires ayant une habilitation en tant que conseiller en investissement participatif.

2.3 *Texte applicable*

43. Les faits reprochés à SPI se sont déroulés entre le 10 septembre 2019 et le 13 septembre 2021. Ils seront donc analysés à la lumière du texte applicable pendant cette période.
44. L'article L. 541-8 I, 8° du code monétaire et financier, dans sa version en vigueur depuis le 3 janvier 2018, dispose : « Les conseillers en investissements financiers doivent : [...] 8° Veiller à ce que toutes les informations, y compris les communications à caractère promotionnel, adressées à leurs clients, notamment leurs clients potentiels, présentent un contenu exact, clair et non trompeur. Les communications à caractère promotionnel sont clairement identifiables en tant que telles ».

2.4 *Examen du grief*

2.4.1 *Sur le caractère imprécis de la documentation relative à la commercialisation des OCA de l'opération « 43 rue Pelleport »*

45. SPI a remis à deux clients de l'échantillon (M. F et Mme D) un document d'information, intitulé « *Investissement immobilier – Note d'opération – SAS Pacerel IM – Présentation de l'opération 43 rue Pelleport – Bordeaux* » avant leur souscription aux OCA de l'opération « 43 rue Pelleport ».
46. Le document d'information remis à ces clients indique, dans la partie relative à la « *Présentation de l'investissement* », que « *la SCIA PACEREL 43 RUE PELLEPORT doit désormais faire l'acquisition de l'immeuble par acte notarié le 15 septembre 2021 et réaliser les travaux portant sur la restructuration complète de l'immeuble* ».

[...] ». Par ailleurs, il est indiqué, dans la partie relative au « *Montage juridique et financier* » de l'investissement : « *Vous souscrirez à une émission d'obligations de la SAS PACEREL IM, qui permettra de libérer le capital social de la société SCIA PACEREL 43 rue Pelleport, porteuse de l'opération 43 RUE PELLEPORT, afin que cette dernière puisse financer la seconde tranche de travaux* ».

47. L'information ainsi communiquée présentait, de manière générale, l'utilisation des fonds levés, le coût total de l'opération et ses modalités de financement.
48. Toutefois, si le document d'information indique que le rendement de l'opération dépend de la santé financière de la SAS Pacerel IM et n'est pas garanti, il ne fait en revanche aucunement état des levées de fonds réalisées par cette dernière dans le cadre de l'opération « *58 cours de l'Yser* », pour un montant total de 1,3 million d'euros, ou des risques y afférents, et est dès lors imprécis quant à leur éventuel impact sur le rendement de l'opération.
49. Enfin, ce document indique, en page 1, que « *la présente offre sera réalisée dans le cadre réglementaire du financement participatif prévu à l'article L. 411-2 un bis du code monétaire et financier* », alors même que SPI ne dispose pas du statut de conseiller en investissement participatif, tel que défini aux articles L. 547-1, I et L. 547-4-1 du code monétaire et financier, dans leur version en vigueur à l'époque des faits.
50. Ainsi la documentation relative à la commercialisation des OCA de l'opération « *43 rue Pelleport* » remise aux deux clients de l'échantillon préalablement à leur souscription comportait des informations inexacts et trompeuses sur l'habilitation de SPI à exercer une activité de financement participatif.

2.4.2 Sur le caractère imprécis de la documentation relative à la commercialisation des OCA de l'opération « 58 cours de l'Yser »

51. SPI a remis à cinq clients de l'échantillon ayant souscrit aux OCA de l'opération « *58 cours de l'Yser* » (M. F, M. E, M. B, Mme D et Mme C) un document d'information, intitulé « *Investissement immobilier – Note d'opération – SAS Pacerel IM – Présentation de l'opération 58 cours de l'Yser – Bordeaux* » lors de la première et de la seconde levée de fonds.
- Le document d'information remis aux trois clients de l'échantillon ayant souscrit à la première levée de fonds (M. E, M. B et Mme C) indique, dans la partie relative à la « *Présentation de l'investissement* » que « *[J]a SCIA PACEREL pourra [...] procéder à l'acquisition de l'immeuble ainsi qu'au financement de la première tranche de travaux. Dès la vente de l'immeuble à son profit, la SCIA PACEREL 58 COURS YSER devra réaliser les travaux portant sur la restructuration complète de l'immeuble [...]* ».
52. Le document d'information remis aux deux clients de l'échantillon ayant souscrit à la seconde levée de fonds (M. F et Mme D) indique, dans la partie relative à la « *Présentation de l'investissement* » que « *[J]a SCIA PACEREL 58 COURS YSER doit désormais réaliser les travaux portant sur la restructuration complète de l'immeuble [...]* ».
53. Par ailleurs, le document d'information remis à l'ensemble de ces clients présente, dans la partie « *Présentation du programme* », un « *bilan financier* » faisant apparaître, de manière générale, le coût total de l'opération.
54. Enfin, ces documents indiquent, en page 1, que « *la présente offre sera réalisée dans le cadre réglementaire du financement participatif prévu à l'article L. 411-2 un bis du code monétaire et financier* », alors même que SPI ne dispose pas du statut de conseiller en investissement participatif, tel que défini aux articles L. 547-1, I et L. 547-4-1 du code monétaire et financier, dans leur version en vigueur à l'époque des faits.
55. Au regard de ce qui précède, la documentation relative à la commercialisation des OCA de l'opération « *58 cours de l'Yser* » remise aux clients de l'échantillon préalablement à leur souscription est imprécise et comporte des informations inexacts et trompeuses sur l'habilitation de SPI à exercer une activité de financement participatif.
56. Il résulte de ces éléments que la documentation relative à la commercialisation des OCA des opérations « *43 rue Pelleport* » et « *58 cours de l'Yser* » remise aux clients de l'échantillon est peu claire, voire inexacte, ce que ne contestent pas les mis en cause qui se bornent à faire état d'erreurs commises par leurs conseils juridiques.

57. L'obligation prévue à l'article L. 541-6 I, 8° du code monétaire et financier s'applique à toutes les informations adressées par un CIF sans distinction, que celui-ci en soit l'auteur ou non.
58. De même, la circonstance que SPI a déclaré avoir mis en place des actions de remédiation est sans incidence sur l'appréciation de la caractérisation de ce manquement.
59. Il résulte de ce qui précède que le grief tiré de la méconnaissance de l'article L. 541-6 I, 8° du code monétaire et financier, dans sa version applicable à l'époque des faits, est caractérisé.

3. Sur la réception par SPI de fonds autres que ceux destinés à rémunérer son activité

3.1 Notifications de griefs

60. Il est fait grief à SPI d'avoir encaissé, le 30 août 2019, une somme de 60 000 euros de la part de ses clients, M. et Mme A, justifiée par l'établissement d'un contrat de prêt ayant pour objet « *le versement d'un dépôt de garantie dans le cadre d'une acquisition immobilière pour un immeuble sur la commune de Bordeaux (33000) Rue Francin* » et d'avoir ainsi manqué à l'obligation faite aux CIF de ne pas recevoir des fonds autres que ceux destinés à rémunérer leur activité, en violation des dispositions de l'article L. 541-6, I du code monétaire et financier.

3.2 Observations des mis en cause

61. Si les mis en en cause admettent avoir reçu la somme de 60 000 euros, ils n'en contestent pas moins le manquement. Ils indiquent à cet égard que le prêt de 60 000 euros avait été effectué par M. et Mme A « *à titre amical* » afin d'aider SPI à surmonter une situation de blocage d'activité liée à la sortie d'un associé.
62. Par ailleurs, si ceux-ci ont indiqué, aux termes de leurs observations en réponse, que M. et Mme A n'étaient pas clients du cabinet à l'époque des faits litigieux, ils ont toutefois confirmé à la suite de leur audition, avoir « *retrouv[é] dans [les] archives un placement sous le nom de la Sarl Clara (holding de M et Mme A) qui a été soldé en 2020 et qui avait été réalisé en décembre 2016* » et précisé qu'ils « *n'ava[ient] plus en mémoire ce placement* ».

3.3 Textes applicables

63. Les faits reprochés à SPI se sont déroulés le 30 août 2019. Ils seront donc analysés à la lumière du texte applicable à cette époque.
64. L'article L. 541-6 I du code monétaire et financier, dans sa version en vigueur depuis le 3 janvier 2018, dispose : « *1.- Un conseiller en investissements financiers ne peut pas recevoir d'instruments financiers de ses clients. Il ne peut recevoir de ceux-ci d'autres fonds que ceux destinés à rémunérer son activité* ».

3.4 Examen du grief

65. Il résulte des dispositions de l'article L. 541-6 I du code monétaire et financier que la caractérisation du grief suppose d'établir que SPI a reçu des fonds, versés par des clients, qui ne sont pas destinés à rémunérer son activité de CIF.
66. En l'espèce, la copie du chèque litigieux de 60 000 euros est versée au dossier et son encaissement, le 30 août 2019, ressort des relevés de compte de SPI, de sorte que la première condition, relative à la réception des fonds, est établie.
67. Le chèque susvisé a été établi au nom de M. et Mme A. Or, si ceux-ci sont listés sous le nom de « *SARL Clara* », société holding dont M. A est le gérant, dans la liste des clients CIF adressée par SPI à la mission de contrôle, il n'en demeure pas moins qu'ils ont souscrit les OCA « *51 rue Francin* » en tant que personnes physiques, à hauteur de 240 000 euros chacun. Par ailleurs, il ressort de l'analyse du dossier que M. A a signé en son nom propre un document d'entrée en relation, ainsi qu'une lettre de mission de SPI le 2 décembre 2016, de sorte que ce dernier faisait, à l'époque des faits litigieux, partie des clients auxquels SPI fournissait des services de conseil et qu'en conséquence, la deuxième condition, relative à la réception des fonds versés par des clients, est établie.

68. Enfin, si les mis en cause font valoir que le prêt de 60 000 euros avait été effectué par M. et Mme A « à titre amical » et versent une attestation de ces derniers au soutien de leurs allégations, il convient toutefois de constater que ces explications apparaissent en contradiction tant avec l'objet du contrat de prêt conclu le 12 août 2019 entre SPI et M. et Mme A dont l'objet est « *le versement d'un dépôt de garantie dans le cadre d'une acquisition immobilière pour un immeuble sur la Commune de Bordeaux (33000) Rue Francin* » qu'avec les termes des courriels échangés avec M. A et la conseillère financière de SPI figurant au dossier. Ainsi, il y a lieu de considérer que la somme de 60 000 euros qui a été versée à SPI par M. et Mme A n'était pas en lien avec la souscription de ces derniers aux OCA et qu'elle ne constitue donc pas une rémunération de SPI. La troisième condition est donc établie.
69. Il résulte de ces éléments que SPI a reçu de ses clients, M. et Mme A, des fonds autres que ceux destinés à rémunérer son activité et qu'en conséquence le grief relatif à la méconnaissance des dispositions de l'article L. 541-6 I du code monétaire et financier, dans sa version applicable à l'époque des faits, est caractérisé.

II. Sur le grief relatif à l'absence d'identification et de gestion des conflits d'intérêts et au défaut de loyauté de SPI concernant les flux financiers à son profit et au profit de sociétés de M. Rhodes

1. Sur l'absence d'identification et de gestion des conflits d'intérêts

1.1 Notifications de griefs

70. Il est fait grief à SPI de ne pas avoir identifié les conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de M. Rhodes dans la SAS M & Pacerel 1, dans la SAS Pacerel IM, dans les sociétés ayant acquis les biens immobiliers financés par les OCA conseillés à ses clients, à savoir la SCI Pacerel 51 rue Francin, la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser et la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport, et enfin dans la société Viti Patrimoine.
71. Il lui est par ailleurs reproché de ne pas avoir mis en œuvre de procédure adaptée pour les gérer et, en l'absence de gestion des conflits d'intérêts, de ne pas avoir informé ses clients de l'existence de ces conflits.
72. Enfin, il est fait grief à SPI de ne pas avoir actualisé son registre des conflits d'intérêts.
73. Selon les notifications de griefs, SPI aurait ainsi méconnu les dispositions des articles L. 541-8 4° du code monétaire et financier et des articles 325-29 et 325-30 du RG AMF sur la période allant du 2 août 2019 au 17 mars 2022.

1.2 Observations des mis en cause

74. Les mis en cause soutiennent qu'ils n'ont jamais cherché à dissimuler un quelconque conflit d'intérêts.
75. Ils précisent à cet égard que le nom commercial Pacerel, utilisé par SPI pour exercer ses activités, figure sur l'ensemble de la documentation remise aux clients lors de la commercialisation des OCA et que s'agissant du GFV Menichot, les clients étaient informés des participations détenues par M. Rhodes dans la société Viti Patrimoine.
76. Ils indiquent toutefois avoir pris des mesures de remédiation et produisent à cet égard les nouvelles procédures d'identification et de gestion des conflits d'intérêts de SPI.

1.3 Textes applicables

77. Les faits reprochés à SPI se sont déroulés entre le 2 août 2019 et le 17 mars 2022. Ils seront donc analysés à la lumière des textes applicables pendant cette période.
78. L'article L. 541-8 4° du code monétaire et financier, dans sa version en vigueur au 3 janvier 2018, non modifié depuis, dispose : « *Les conseillers en investissements financiers : [...] / 4° Prennent toutes les mesures appropriées pour détecter les conflits d'intérêts, et les éviter ou les gérer. Ces conflits d'intérêts sont ceux qui se posent entre, d'une part, les conseillers en investissements financiers eux-mêmes, les personnes placées sous leur autorité ou agissant pour leur compte ou toute autre personne directement ou indirectement liée à eux par une relation de contrôle et, d'autre part, leurs clients, ou bien entre deux clients, lors de l'exercice d'une des activités mentionnées au I de l'article L. 541-1 ou d'une combinaison de ces activités, y compris celles découlant de la perception*

d'avantages en provenance de tiers ou de la structure de rémunération et d'autres structures incitatives propres au conseiller en investissements financiers. / Lorsque ces mesures ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque de porter atteinte aux intérêts des clients sera évité, le conseiller en investissements financiers informe clairement ceux-ci, avant d'agir au nom et pour leur compte, de la nature générale ou de la source de ces conflits d'intérêts ainsi que des mesures prises pour atténuer ces risques. / Cette information est effectuée sur un support durable et comporte des détails suffisants, compte tenu de la nature du client, pour lui permettre de prendre une décision en connaissance de cause au sujet de l'activité dans le cadre de laquelle apparaît le conflit d'intérêts ».

79. L'article 325-29 du RG AMF, dans sa version en vigueur au 8 juin 2018, non modifié depuis, dispose : « I. - Le conseiller en investissements financiers établit, met en œuvre et garde opérationnelle une procédure efficace de gestion des conflits d'intérêts qui doit être fixée par écrit et être appropriée au regard de sa taille et de son organisation, et de la nature, de l'échelle et de la complexité de son activité. / Lorsque le conseiller en investissements financiers appartient à un groupe, la procédure doit aussi prendre en compte les circonstances, qui sont connues ou devraient être connues par celui-ci, susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe. / II. - La procédure en matière de conflits d'intérêts mise en place conformément au I doit en particulier : / 1°) Identifier, en mentionnant les activités mentionnées au I de l'article L. 541-1 du code monétaire et financier exercées par le conseiller en investissements financiers qui sont concernées, les situations qui donnent ou sont susceptibles de donner lieu à un conflit d'intérêts comportant un risque d'atteinte aux intérêts d'un ou de plusieurs clients ; / 2°) Définir les procédures à suivre et les mesures à prendre en vue de prévenir ou de gérer ces conflits. / III. - Les procédures et les mesures prévues au 2° du II sont conçues pour assurer que les personnes physiques employées pour exercer une prestation de conseil et engagées dans les différentes activités impliquant un conflit d'intérêts du type mentionné au 1° du II exercent ces activités avec un degré d'indépendance approprié au regard de la taille et des activités du conseiller en investissements financiers et du groupe dont il fait partie et du risque de préjudice aux intérêts des clients. / Aux fins du 2° du II, les procédures à suivre et les mesures à adopter doivent comprendre au moins les procédures et mesures de la liste suivante qui sont nécessaires pour que le conseiller en investissements financiers assure le degré d'indépendance requis : / 1°) Des procédures efficaces en vue de prévenir ou de contrôler les échanges d'informations entre personnes physiques employées pour exercer une prestation de conseil engagées dans des activités comportant un risque de conflit d'intérêts lorsque l'échange de ces informations peut léser les intérêts d'un ou de plusieurs clients ; / 2°) Une surveillance séparée des personnes physiques employées pour exercer une prestation de conseil, dont les principales fonctions supposent de fournir aux clients des services, lorsque les intérêts de ces clients peuvent entrer en conflit, ou lorsque ces clients représentent des intérêts différents, y compris ceux du conseiller en investissements financiers, pouvant entrer en conflit ; / 3°) La suppression de tout lien direct entre la rémunération des personnes physiques employées pour exercer une prestation de conseil exerçant principalement une activité donnée et la rémunération d'autres personnes concernées exerçant principalement une autre activité, ou les revenus générés par ces autres personnes, lorsqu'un conflit d'intérêts est susceptible de se produire en relation avec ces activités ; / 4°) Des mesures visant à prévenir ou à limiter l'exercice par toute personne d'une influence inappropriée sur la façon dont une personne physique employée pour exercer une prestation de conseil se charge de fournir une prestation de conseil ; / 5°) Des mesures visant à prévenir ou à contrôler la participation simultanée ou consécutive d'une personne physique employée pour exercer une prestation de conseil à plusieurs activités mentionnées au I de l'article L. 541-1 du code monétaire et financier distinctes, lorsqu'une telle participation est susceptible de nuire à la gestion adéquate des conflits d'intérêts. / IV. - Le conseiller en investissements financiers veille à ce que toute communication d'informations aux clients, conformément au deuxième alinéa du 4° de l'article L. 541-8 du code monétaire et financier, ne soit une mesure prise qu'en dernier ressort lorsque les dispositions organisationnelles et administratives efficaces établies par le conseiller en investissements financiers pour empêcher ou gérer ses conflits d'intérêts conformément au 4° de l'article L. 541-8 du code monétaire et financier ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque d'atteinte aux intérêts du client sera évité. / La communication indique clairement que les dispositions organisationnelles et administratives prises par le conseiller en investissements financiers pour empêcher ou gérer ce conflit ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque d'atteinte aux intérêts du client sera évité. La communication inclut une description spécifique du conflit d'intérêts se produisant dans le cadre de la fourniture de prestations de conseil, en tenant compte de la nature du client destinataire de la communication. La description explique la nature générale et les sources du conflit d'intérêts, ainsi que les risques encourus par le client en conséquence des conflits d'intérêts et les mesures prises pour atténuer ces risques, suffisamment en détail pour permettre au client de prendre une décision informée quant à la prestation de conseil dans le contexte de laquelle

se produit le conflit d'intérêts. / V. - Le conseiller en investissements financiers évalue et examine périodiquement, au moins chaque année, la politique en matière de conflits d'intérêts mise en place conformément aux I à IV et prend toutes les mesures appropriées pour remédier à d'éventuelles défaillances. S'appuyer à l'excès sur la divulgation des conflits d'intérêts est considéré comme une défaillance de la politique du conseiller en investissements financiers en matière de conflits d'intérêts ».

80. L'article 325-30 du RG AMF, dans sa version en vigueur au 8 juin 2018, non modifié depuis, dispose : « Le conseiller en investissements financiers tient et actualise régulièrement un registre consignnant les types de prestations de conseil pour lesquels un conflit d'intérêts comportant un risque d'atteinte aux intérêts d'un ou plusieurs clients s'est produit ou, dans le cas d'un service ou d'une activité en cours, est susceptible de se produire ».

1.4 Examen du grief

81. Afin de déterminer si les manquements relevés par les notifications de griefs sont caractérisés, il convient de préciser la nature des mandats et prises de participation de M. Rhodes dans la SAS M & Pacerel 1, la SAS Pacerel IM, la SCI Pacerel 51 rue Francin, la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser, la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport et la société Viti Patrimoine.

1.4.1 Sur la nature des mandats et prises de participation de M. Rhodes

82. S'agissant de la SAS M & Pacerel 1, émettrice des OCA de l'opération « 51 rue Francin », M. Rhodes en a été nommé président le 19 septembre 2019 et il détient l'intégralité du capital social de cette société depuis le 12 juillet 2021, après en avoir été actionnaire majoritaire à hauteur de 51 %.
83. S'agissant de la SAS Pacerel IM, émettrice des OCA des opérations « 58 cours de l'Yser » et « 43 rue Pelleport », M. Rhodes en a été nommé président le 18 novembre 2020. Depuis le 31 mai 2022, cette société est présidée par la société VRCR, dont M. Rhodes est gérant et associé unique. Par ailleurs, il apparaît que ce dernier détient depuis le 12 juillet 2021 la totalité du capital de cette société, après en avoir été actionnaire majoritaire, à hauteur de 51 %.
84. S'agissant de la SCI Pacerel 51 rue Francin, M. Rhodes en est associé. Sa gérante est SPI depuis sa constitution.
85. La SAS Pacerel IM, dont M. Rhodes était associé majoritaire jusqu'au 12 juillet 2021 puis associé unique, est associée et gérante de la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser.
86. La SAS Pacerel IM est également associée et gérante de la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport.
87. Enfin, s'agissant de la SAS Viti Patrimoine, M. Rhodes en est associé majoritaire depuis le 1^{er} janvier 2020 et en est président depuis le 30 juin 2021.

1.4.2 Sur la caractérisation des manquements

- ✓ Sur l'absence d'identification et de gestion des conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de M. Rhodes dans la SAS M & Pacerel 1, la SAS Pacerel IM, la SCI Pacerel 51 rue Francin, la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser et la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport

- Sur l'absence d'identification des conflits d'intérêts

88. Il résulte des dispositions des articles L. 541-8,4° du code monétaire et financier et 325-29 I et II du RG AMF que les conseillers en investissements financiers doivent prendre toutes les mesures appropriées pour détecter les conflits d'intérêts se posant entre les personnes agissant pour leur compte et leurs clients lorsqu'ils exercent une activité de conseil en investissement au sens de l'article L. 541-1, I du code monétaire et financier, et maintenir une procédure opérationnelle à cet égard, laquelle doit notamment identifier les situations qui donnent ou sont susceptibles de donner lieu à un conflit d'intérêts comportant un risque d'atteinte aux intérêts d'un ou de plusieurs clients.

89. En l'espèce, SPI a exercé, à l'occasion de la commercialisation des OCA « 51 rue Francin », « 43 rue Pelleport » et « 58 cours de l'Yser », l'activité de conseil en investissement au sens de l'article L. 541-1, I du code monétaire et financier et devait donc en cette qualité se conformer aux obligations posées par les articles L. 541-8,4° du code monétaire et financier et 325-29 I et II du RG AMF.
90. À cet égard, SPI produit une « *Procédure prévention et gestion des conflits d'intérêts* » qui n'est pas datée mais qui indique en pied de page « *CGP-CNCGP-Septembre 2018* », et qui renvoie en annexe à une « *Cartographie des conflits d'intérêts* » et à un « *Registre des conflits d'intérêts* ».
91. Il résulte des termes de cette procédure que « *[l]es situations qui donnent ou sont susceptibles de donner lieu à conflits d'intérêts au sein du cabinet, dans le cadre d'une activité de conseil d'un CIF ou de distribution d'assurances, sont recensées dans une cartographie des conflits d'intérêts établie par le responsable de la gestion des conflits d'intérêts et figurant en annexe 1 de la présente procédure* ».
92. La cartographie annexée à la procédure répertorie dans une rubrique « *conflits d'intérêts identifiés* » les cas de conflits d'intérêts à reporter dans le registre et vise notamment le cas dans lequel il peut y avoir « *un intérêt dans le résultat d'un service fourni au client ou d'une transaction réalisée pour le compte de celui-ci qui est différent de l'intérêt du client dans ce résultat* », en donnant l'exemple suivant : « *Un collaborateur du cabinet cumule des fonctions dans une société dans laquelle il est en relation à titre professionnel et favorise celle-ci* ».
93. Il ressort de l'analyse du dossier que M. Rhodes cumule des mandats ou des prises de participations, soit directement, soit indirectement par le biais de sociétés qu'il détient, dans la SAS M & Pacerel 1, la SAS Pacerel IM, la SCI Pacerel 51 rue Francin, la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser et la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport.
94. Pour autant, le registre des conflits d'intérêts auquel renvoie la procédure susvisée est vierge et ne recense donc aucun conflit d'intérêts détecté par SPI.
95. Il résulte de ce qui précède que SPI n'a pas identifié les conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de son gérant, M. Rhodes, dans la SAS M & Pacerel 1, la SAS Pacerel IM, la SCI Pacerel 51 rue Francin, la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser et la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport, en méconnaissance des dispositions des articles L. 541-8,4° du code monétaire et financier et 325-29 I et II du RG AMF.
- Sur l'absence de mise en œuvre de la procédure et de gestion des conflits d'intérêts
96. Il résulte des dispositions des articles L. 541-8,4° du code monétaire et financier et 325-29 I du RG AMF que les conseillers en investissements financiers doivent prendre toutes les mesures appropriées pour gérer les conflits d'intérêts se posant entre les personnes agissant pour leur compte et leurs clients lorsqu'ils exercent une activité de conseil en investissement au sens de l'article L. 541-1, I du code monétaire et financier et maintenir un dispositif opérationnel à cet égard, lequel doit comprendre, à tout le moins, plusieurs procédures à suivre et mesures à prendre, précisément énumérées au III de l'article 325-29 du RG AMF.
97. En l'espèce, SPI a exercé, à l'occasion de la commercialisation des OCA « 51 rue Francin », « 43 rue Pelleport » et « 58 cours de l'Yser », l'activité de conseil en investissement au sens de l'article L. 541-1, I du code monétaire et financier et devait donc en cette qualité se conformer aux obligations posées par les articles susvisés.
98. Aux termes du paragraphe « 3.2. *Traitement du conflit d'intérêts* » de la « *Procédure prévention et gestion des conflits d'intérêts* » produite par SPI : « *Le responsable de la gestion des conflits d'intérêts présente au dirigeant du cabinet la situation de conflit d'intérêts afin qu'il détermine si l'opération peut être encadrée ou non. / Si l'opération peut être encadrée par des mesures qui permettent de supprimer le conflit d'intérêt, alors l'opération peut se poursuivre. / En revanche, si les dispositifs organisationnels et administratifs mis en place pour prévenir le conflit d'intérêt ne sont pas suffisants pour garantir avec une certitude raisonnable que le risque de porter atteinte aux intérêts du client sera évité deux solutions sont envisageables : arrêter l'opération / divulguer le conflit d'intérêt au client (mesure de dernier ressort) [...]* » .

99. Or, aucun élément du dossier ne permet d'établir que cette procédure a été mise en œuvre, de sorte que SPI n'a pas respecté les modalités de traitement des situations de conflits d'intérêts identifiées ci-dessus, telles que prévues par sa procédure interne.
100. Par ailleurs, il ressort de l'analyse de cette procédure que celle-ci ne reprend aucune des mesures détaillées à l'article 325-29 III du RG AMF.
101. Il résulte de ce qui précède que SPI n'a pas mis en œuvre de procédure adaptée pour gérer les conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de son gérant, M. Rhodes, dans la SAS M & Pacerel 1, la SAS Pacerel IM, la SCI Pacerel 51 rue Francin, la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser et la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport.
- Sur l'absence d'information des clients de l'existence de situations de conflits d'intérêts
102. Il résulte des dispositions de l'article L. 541-8, 4° du code monétaire et financier que lorsque les mesures mises en place ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque de porter atteinte aux intérêts des clients sera évité, le conseiller en investissements financiers informe clairement ceux-ci, en mesure de dernier ressort et sur un support durable, de la nature générale ou de la source de ces conflits d'intérêts ainsi que des mesures prises pour atténuer ces risques.
103. En l'espèce, SPI a exercé, à l'occasion de la commercialisation des OCA « 51 rue Francin », « 43 rue Pelleport » et « 58 cours de l'Yser », l'activité de conseil en investissement au sens de l'article L. 541-1, I du code monétaire et financier et devait donc en cette qualité se conformer aux obligations posées par les articles susvisés.
104. Il résulte des termes du paragraphe « 3.2. Traitement du conflit d'intérêts » de la « Procédure prévention et gestion des conflits d'intérêts » que : *[...] si les dispositifs organisationnels et administratifs mis en place pour prévenir le conflit d'intérêts ne sont pas suffisants pour garantir avec une certitude raisonnable que le risque de porter atteinte aux intérêts du client sera évité deux solutions sont envisageables : arrêter l'opération / divulguer le conflit d'intérêt au client (mesure de dernier ressort) : dans une telle hypothèse, le responsable de la gestion des conflits d'intérêts prépare un courrier d'information à destination des parties prenantes dans lequel : / il fournit une description précise du conflit d'intérêts, / il explique la nature générale et les sources du conflit d'intérêts en question, / il explique les risques que présentent le conflit d'intérêts pour le client et les mesures prises pour atténuer ces risques, suffisamment en détail pour permettre au client de prendre une décision informée quant à la prestation de conseil/d'assurance dans le contexte de laquelle se produit le conflit d'intérêts, / il indique clairement que les dispositifs organisationnels et administratifs qu'ils ont établis pour prévenir ou gérer le conflit d'intérêts ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque de porter atteinte aux intérêts du client sera évité. / Il le présente au CGP pour validation. Une fois le courrier validé, le responsable des conflits d'intérêts le transmet aux parties prenantes et répond, le cas échéant, aux demandes d'explication ».*
105. Or, les mis en cause se bornent à faire état du fait que le nom Pacerel figurait sur la documentation remise aux clients, de sorte que SPI n'a pas respecté les modalités prévues à cet égard par sa procédure interne.
106. Il résulte de ce qui précède qu'en n'informant pas, en mesure de dernier ressort, ses clients de l'existence des conflits d'intérêts, SPI a méconnu les dispositions des articles L. 541-8, 4° du code monétaire et financier, telles que précisées par l'article 325-29 I et IV du RG AMF.
- Sur l'actualisation du registre des conflits d'intérêts
107. Il résulte des dispositions de l'article 325-30 du RG AMF que le conseiller en investissements financiers « *tient et actualise régulièrement un registre consignnant les types de prestations de conseil pour lesquels un conflit d'intérêts comportant un risque d'atteinte aux intérêts d'un ou plusieurs clients s'est produit ou, dans le cas d'un service ou d'une activité en cours, est susceptible de se produire* ».
108. En l'espèce, il résulte des termes du paragraphe « 3.2. Traitement du conflit d'intérêts » de la « Procédure prévention et gestion des conflits d'intérêts » que : « *Quel que soit le traitement qui a été fait du conflit d'intérêts, le responsable de la gestion des conflits d'intérêts établit et met à jour le registre des conflits d'intérêts (cf. annexe 2).*

Ce registre comporte les éléments suivants : la date de détection du conflit d'intérêts, les personnes concernées (nom du collaborateur et nom du client), le type de conflit d'intérêts, la réalité du conflit (potentiel ou avéré), le mode de résolution du conflit d'intérêts et les modalités de communication aux parties prenantes ».

109. Or, le registre des conflits d'intérêts auquel renvoie la procédure interne de SPI ne recense aucun conflit d'intérêts qui aurait pu être détecté par SPI.
110. Il résulte de ce qui précède que SPI n'a pas actualisé le registre des conflits d'intérêts en y faisant figurer les conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de son gérant, M. Rhodes, dans la SAS M & Pacerel 1, la SAS Pacerel IM, la SCI Pacerel 51 rue Francin, la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser et la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport.
111. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que SPI n'a pas identifié les conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de M. Rhodes dans la SAS M & Pacerel 1, la SAS Pacerel IM, la SCI Pacerel 51 rue Francin, la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser et la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport, qu'elle n'a pas mis en œuvre une procédure adaptée pour les gérer, qu'elle n'a pas informé ses clients de l'existence de ces conflits d'intérêts et qu'elle n'a pas actualisé son registre des conflits d'intérêts, de sorte que le grief tiré de la méconnaissance de l'article L. 541-8, 4° du code monétaire et financier, et des articles 325-29 et 325-30 du RG AMF, dans leur version applicable à l'époque des faits, est caractérisé.
- ✓ Sur l'absence d'identification et de gestion des conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de M. Rhodes dans la société Viti Patrimoine
112. Il résulte des dispositions de l'article L. 211-1 du code monétaire et financier que : « I. - Les instruments financiers sont les titres financiers et les contrats financiers. / II. - Les titres financiers sont : / 1. Les titres de capital émis par les sociétés par actions ; / 2. Les titres de créance, à l'exclusion des effets de commerce et des bons de caisse ; / 3. Les parts ou actions d'organismes de placement collectif. / III. - Les contrats financiers, également dénommés " instruments financiers à terme ", sont les contrats à terme qui figurent sur une liste fixée par décret ».
113. En l'espèce, les produits recommandés par SPI à ses clients sont des parts de groupement foncier agricole constitué sous forme de société civile régi par les articles L. 322-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, de sorte que ceux-ci ne peuvent être assimilés à des instruments financiers au sens des dispositions susvisées.
114. La mission de contrôle a constitué un échantillon de trois clients, ayant souscrit à un total de six parts du GFV Ménichot, entre le 4 novembre 2019 et le 24 février 2021, pour un montant total de 210 000 euros. M. Rhodes s'est présenté auprès d'un des clients de l'échantillon (M. G) comme « conseiller en gestion de patrimoine » et a proposé à deux clients de l'échantillon (M. H et M. G) de souscrire à ces produits après s'être enquis de leur situation patrimoniale, leur profil de risque et à leur connaissance et expérience en matière financière.
115. C'est donc après avoir pris connaissance de ces informations que SPI a proposé à ses clients de souscrire aux parts du GFV Ménichot, qui sont des parts de groupement foncier agricole constitué sous forme de société civile régi par les articles L.322-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime et ne sont pas des instruments financiers au sens de l'article L. 211-1 du code monétaire et financier, s'inscrivant ainsi dans le cadre de l'activité de conseil en gestion de patrimoine au sens du II. de l'article L. 541-1 du code monétaire et financier.
116. Or, il résulte de l'analyse des dispositions susvisées que l'article 325-29, II 1° du RG AMF, et par renvoi les articles 325-29, III et IV du même règlement, visent plus spécifiquement les « activités mentionnées au I de l'article L. 541-1 du code monétaire et financier » afin de déterminer, dans le cas particulier des CIF exerçant de telles activités, les mesures à mettre en œuvre pour identifier et gérer les conflits d'intérêts susceptibles de survenir à cette occasion, de sorte que ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer en l'espèce.
117. En revanche, les dispositions de l'article 325-29, I du RG AMF prévoient l'obligation pour tout « conseiller en investissements financiers », sans opérer de distinction quant à la nature de l'activité exercée, de mettre en œuvre une procédure opérationnelle et efficace d'identification et de gestion des conflits d'intérêts.

118. De même, aucune distinction n'est faite par l'article 325-30 du RG AMF, qui prévoit l'obligation pour tout CIF, quelle que soit l'activité exercée, de tenir un registre consignatif, « *les types de prestations de conseil pour lesquels un conflit d'intérêts comportant un risque d'atteinte aux intérêts d'un ou plusieurs clients s'est produit ou, dans le cas d'un service ou d'une activité en cours, est susceptible de se produire* ».
119. Il résulte de ce qui précède que la société SPI avait en sa qualité de CIF, conformément aux dispositions susvisées, l'obligation de mettre en œuvre une procédure opérationnelle et efficace d'identification et de gestion des conflits d'intérêts et de tenir un registre des conflits d'intérêts, nonobstant le fait qu'elle ait exercé une activité de conseil en gestion de patrimoine dans le cadre de la commercialisation du GFV Menichot.
120. Or, en l'espèce, SPI n'a pas identifié les conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de son gérant, M. Rhodes, dans la SAS Viti Patrimoine, ni mis en œuvre de procédure adaptée pour les gérer. Elle n'a pas non plus informé ses clients de l'existence de ces conflits, à défaut de les avoir gérés, et n'a pas actualisé son registre des conflits d'intérêts, de sorte que le grief tiré de la méconnaissance des dispositions des articles 325-29, I et 325-30 du RG AMF est caractérisé, s'agissant des conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de son gérant, M. Rhodes, dans la société Viti Patrimoine.
121. La circonstance que SPI a déclaré avoir mis en place des actions de remédiation est sans incidence sur l'appréciation de la caractérisation de ces manquements.

2. Sur le manque de loyauté concernant les flux financiers profitant à SPI et aux sociétés dans lesquelles M. Rhodes détient des mandats ou des participations

2.1 Notifications de griefs

122. Les notifications de griefs relèvent l'existence de divers flux financiers au profit de SPI et des sociétés détenues et gérées par M. Rhodes. Elles indiquent à cet égard que la SCI Pacerel 51 rue Francin a versé une somme de 132 147 euros à SPI et une somme de 45 600 euros à Viti Patrimoine, entre le 24 décembre 2019 et le 14 janvier 2021, représentant un montant total de 177 747 euros, soit 37 % du montant levé par l'émission obligataire concernée, que la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser a versé à SPI un montant total de 410 900 euros entre le 24 janvier 2021 et le 31 janvier 2022, représentant 31,6 % des montants levés par les deux émissions obligataires successives de cette opération, et enfin que la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport a versé une somme de 239 466 euros à SPI et une somme de 68 000 euros à VRCR, entre le 22 septembre 2019 et le 17 mars 2022, représentant un montant total de 307 466 euros, soit 38,6 % du montant levé par l'émission obligataire. Or, selon les notifications de griefs, l'ensemble de ces versements n'aurait pas été porté à la connaissance des clients de SPI. Elles en déduisent qu'en conseillant à ses clients de souscrire aux OCA des opérations « 51 rue Francin », « 58 cours de l'Yser » et « 43 rue Pelleport », sans les informer de la totalité des frais payés par les sociétés acquéreuses des biens immobiliers financés par ces OCA au profit de SPI et de sociétés détenues par M. Rhodes, et sans expliquer en quoi le modèle économique de l'opération pouvait fonctionner avec de tels frais, SPI n'a pas agi de manière honnête, loyale et professionnelle, servant au mieux les intérêts des clients et aurait ainsi méconnu les dispositions de l'article L. 541-8-1, 1° du code monétaire et financier, entre le 22 septembre 2019 et le 17 mars 2022.

2.2 Observations des mis en cause

123. Les mis en cause indiquent s'être rapprochés d'experts pour organiser les financements et que SPI est en mesure de dégager des marges importantes en raison du fait qu'elle répond à des appels d'offres auprès de municipalités, achetant ainsi les biens immobiliers à des prix intéressants.

2.3 Texte applicable

124. Les faits reprochés à SPI se sont déroulés entre le 22 septembre 2019 et le 17 mars 2022. Ils seront donc analysés à la lumière du texte applicable pendant cette période.

125. L'article L. 541-8-1, 1° du code monétaire et financier, dans sa version en vigueur au 3 janvier 2018, non modifié depuis, dispose : « *Les conseillers en investissements financiers : [...] / 1° Agir d'une manière honnête, loyale et professionnelle, servant au mieux les intérêts des clients* ».

2.4 Examen du grief

126. L'analyse des relevés bancaires de la SCI Pacerel 51 rue Francin révèle qu'elle a réalisé entre le 11 septembre 2019 et le 28 février 2022, plusieurs virements au profit de la société Viti Patrimoine pour un montant total de 45 600 euros et de la société SPI pour un montant total de 132 147,44 euros, le dernier datant du 14 janvier 2021, soit des virements d'un montant total de 177 747,44 euros.
127. Or les seules informations communiquées sur les frais susceptibles d'être facturés par SPI relatifs à l'opération « *51 rue Francin* » et figurant dans le contrat d'émission d'OCA signé par M. et Mme A, portent sur des frais de « montage » et de « Comm/Publicité » pour des montants de 22 680 euros et 26 082 euros.
128. L'analyse des relevés bancaires de la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser révèle qu'elle a réalisé plusieurs virements au profit de la société SPI, entre le 24 janvier 2021 et le 31 janvier 2022, pour un montant total de 410 900 euros.
129. Or, les seules informations communiquées sur les frais susceptibles d'être facturés par SPI relatifs à l'opération « *58 cours de l'Yser* » figurant dans le document d'information remis aux clients portent sur les frais suivants : « *Montage obligations convertibles* » : 29 000 euros, « *Honoraires foncier* » : 25 000 euros et « *Commissions Pacerel* » : 160 000 euros, soit des frais d'un montant total de 214 000 euros.
130. L'analyse des relevés bancaires de la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport, révèle qu'entre le 8 janvier 2021 et le 17 mars 2022, elle a réalisé plusieurs virements au profit, de la société SPI pour un montant total de 239 466 euros et, de la société VRRCR pour un montant total de 68 000 euros, représentant un total de 297 466 euros.
131. Or, il ressort de la documentation communiquée par SPI à ses clients que les seules informations communiquées sur les frais susceptibles d'être facturés par SPI relatifs à l'opération « *43 rue Pelleport* » portent sur les frais suivants : « *Montage juridique* » : 12 000 euros, « *Honoraire Recherche Foncière SPI* » : 20 000 euros et « *Frais Financier* » : 54 000 euros, soit des frais d'un montant total de 86 000 euros.
132. Ainsi, pour l'ensemble des opérations « *51 rue Francin* », « *58 cours de l'Yser* » et « *43 rue Pelleport* », SPI n'a pas informé ses clients de la totalité des frais payés par les sociétés acquéreuses des biens immobiliers financés par ces OCA à son profit et au profit des sociétés détenues par M. Rhodes et ne leur a pas expliqué en quoi le modèle économique de l'opération pouvait fonctionner avec de tels frais. Les mis en cause, en outre, n'ont pas été à même de justifier avec précision l'écart entre les montants versés par les SCI Pacerel et la SCIA Pacerel à SPI, à la société Viti patrimoine et à la société VRRCR et les informations données aux clients sur les frais qui pouvaient être facturés par SPI. Ce comportement constitue un manquement à l'obligation d'agir de manière honnête, loyale et professionnelle, servant au mieux les intérêts des clients, de sorte que le grief tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 541-8-1, 1° du code monétaire et financier, dans sa version applicable à l'époque des faits, est caractérisé.

III. Sur le grief relatif au défaut de dispositif de LCB/FT

1. Notifications de griefs

133. Il est fait grief à SPI de ne pas avoir disposé, sur la période allant du 2 août 2019 au 21 septembre 2021, d'une procédure LCB/FT opérationnelle. À cet égard, les notifications de griefs relèvent que les documents remis par SPI à la mission de contrôle au titre de son dispositif LCB/FT sont de simples modèles vierges établis par la CNCGP, l'association professionnelle à laquelle cette dernière adhère. Il lui est également reproché de ne pas avoir mentionné le niveau de risque du client correspondant à la classification établie par la cartographie figurant dans ce dispositif. Selon les notifications de griefs, SPI aurait ainsi méconnu les dispositions de l'article L. 561-4-1 du code monétaire et financier et des articles 325-22 et 321-143 du RG AMF.

2. Observations des mis en cause

134. Les mis en cause font valoir que SPI a toujours été vigilante en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et qu'elle n'a jamais été confrontée à la situation d'un client pour lequel elle aurait dû effectuer une déclaration.
135. Ils indiquent toutefois avoir pris des mesures de remédiation à cet égard, en ayant mis en place une procédure LCB-FT et en s'étant enregistrée sur Ermes, ainsi que sur la liste info-gel.

3. Textes applicables

136. Les faits reprochés à SPI se sont déroulés entre le 2 août 2019 et le 21 septembre 2021. Ils seront donc analysés à la lumière des textes applicables pendant cette période.
137. L'article L. 561-4-1 du code monétaire et financier, dans sa version en vigueur entre le 3 décembre 2016 et le 14 février 2020, non modifiée depuis dans un sens moins sévère sur ce point, dispose : « *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, précisés par arrêté du ministre chargé de l'économie, ainsi que des recommandations de la Commission européenne issues du rapport prévu par l'article 6 de la directive 2015/849 du Parlement européen et du Conseil 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, ainsi que de l'analyse des risques effectuée au plan national dans des conditions fixées par décret* ».
138. L'article 325-22 du RG AMF, dans sa version en vigueur entre le 8 juin 2018 et le 25 novembre 2020, non modifiée depuis dans un sens moins sévère sur ce point, dispose : « *Le conseiller en investissements financiers applique les articles 321-143 à 321-150, à l'exception de l'article 321-149. / Lorsqu'il n'exerce pas sous la forme d'une personne morale, le conseiller en investissements financiers est responsable de la mise en œuvre du dispositif prévu à l'article L. 561-32 du code monétaire et financier* ».
139. L'article 321-143 du RG AMF, dans sa version en vigueur entre le 3 janvier 2018 et le 10 septembre 2019, non modifiée depuis dans un sens moins sévère sur ce point, dispose : « *La société de gestion de portefeuille met en place des systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme. / Elle se dote d'une organisation, de procédures internes et d'un dispositif de contrôle adaptés afin d'assurer le respect des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme* ».

4. Examen du grief

140. SPI a communiqué à la mission de contrôle un document intitulé « *Dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB/FT) – À l'usage des adhérents de la chambre nationale des conseils en gestion de patrimoine* » lequel renvoie à une « *Cartographie des risques TRACFIN (à chaque opération)* », également versée aux débats.
141. Il ressort de l'analyse de ce dispositif que de nombreux champs prévus pour être complétés sont vides et qu'il comprend un certain nombre de mentions en caractères rouges du type « *à compléter ou modifier en fonction de l'organisation retenue* », de sorte que celui-ci n'est manifestement qu'un modèle fourni par la CNCGP qui n'a été ni complété, ni adapté par SPI.

142. Or, une simple trame de procédure ou un modèle de cartographie ne peuvent être considérés comme une procédure, *a fortiori* opérationnelle.
143. Par ailleurs, il ressort de l'analyse des dossiers clients de l'échantillon que ceux-ci ne mentionnent à aucun moment le niveau de risque du client correspondant à la classification établie par la cartographie des risques.
144. La circonstance que SPI a déclaré avoir mis en place des actions de remédiation est sans incidence sur l'appréciation de la caractérisation de ces manquements.
145. Il résulte de ce qui précède que SPI ne disposait pas d'une procédure LCB/FT opérationnelle et n'a pas mentionné le niveau de risque du client correspondant à la classification établie par la cartographie, de sorte que le grief tiré de la méconnaissance des dispositions des articles L. 561-4-1 du code monétaire et financier et 325-22 et 321-143 du RG AMF, dans leur version applicable à l'époque des faits, est caractérisé.

IV. Sur le grief relatif à la méconnaissance par SPI de l'obligation d'apporter son concours avec diligence et loyauté à l'égard de la mission de contrôle

1. Notifications de griefs

146. Il est fait grief à SPI d'avoir manqué de diligence dans le cadre de ses réponses à deux mails adressés par la mission de contrôle en avril 2022, portant sur des demandes de précisions sur l'activité du CIF ainsi que sur les produits commercialisés et ayant fait l'objet de trois relances. Il est également relevé que certaines réponses de SPI à l'un de ces mails n'ont été apportées qu'après un délai de deux mois et que les réponses aux dernières demandes de la mission sont parvenues postérieurement à l'entretien de restitution. Enfin, les notifications de griefs relèvent le caractère contradictoire et donc potentiellement mensonger des explications fournies par SPI concernant l'encaissement du chèque de 60 000 euros de ses clients, M. et Mme A. Les notifications de griefs en déduisent qu'en s'étant abstenue de répondre aux demandes de la mission dans les délais impartis malgré plusieurs relances et en ayant fourni des explications contradictoires concernant l'encaissement dudit chèque, SPI a manqué aux dispositions de l'article 143-3 du RG AMF.

2. Observations des mis en cause

147. Les mis en cause reconnaissent le manque de diligence dont les notifications de griefs font état mais se prévalent à cet égard de différentes difficultés organisationnelles.
148. Ils contestent en revanche avoir manqué de loyauté vis-à-vis de la mission de contrôle concernant l'encaissement du chèque de 60 000 euros établi par ses clients M. et Mme A.

3. Texte applicable

149. Les faits reprochés à SPI se sont déroulés entre le 2 août 2019 et le 1^{er} juillet 2022. Ils seront donc analysés à la lumière des textes applicables pendant cette période.
150. L'article 143-3 du RG AMF, dans sa version en vigueur depuis le 15 juin 2014 dispose : « *Le secrétaire général délivre un ordre de mission aux personnes qu'il charge du contrôle. L'ordre de mission indique notamment l'entité ou la personne à contrôler, l'identité du contrôleur et l'objet de la mission. Les personnes contrôlées apportent leur concours avec diligence et loyauté* ».

4. Examen du grief

4.1 Sur l'absence de réponse dans les délais impartis

151. La mission de contrôle a adressé à SPI plusieurs demandes portant sur l'activité de SPI et les produits commercialisés.

152. Ainsi, dans un email du 1^{er} avril 2022, la mission de contrôle a demandé à SPI de lui apporter des précisions sur l'existence de conventions entre diverses sociétés et des explications sur deux versements, sans préciser à quelle date un retour était attendu de sa part.
153. Puis, dans un email du 11 avril 2022, la mission de contrôle a relancé SPI sur les demandes susvisées, tout en formulant cinq demandes complémentaires, elles même composées de plusieurs sous-demandes, en précisant qu'une réponse était attendue pour le 20 avril 2022 au plus tard, soit 9 jours plus tard.
154. Ces demandes étant restées sans réponse, la mission de contrôle a dû adresser deux premières relances en date des 29 avril et 11 mai 2022.
155. Puis, par email du 12 mai 2022, la mission de contrôle a adressé une troisième relance à SPI, tout en formulant onze demandes complémentaires, là encore elles-mêmes composées de sous-demandes, en précisant qu'un retour était attendu de sa part le 19 mai 2022, soit une semaine plus tard.
156. Cette dernière demande étant restée sans réponse, la mission de contrôle a adressé à SPI une relance le 20 mai 2022.
157. SPI a finalement répondu le 1^{er} juin 2022 aux questions formulées dans le cadre de la demande du 1^{er} avril 2022 et le 3 juin 2022 à celles formulées dans la demande du 11 avril 2022, alors qu'un retour de sa part était attendu pour l'ensemble de ces demandes au plus tard le 20 avril 2022, comme indiqué dans l'email du 11 avril 2022.
158. Il ressort de ce qui précède que si la mission de contrôle n'a pas immédiatement précisé dans son email du 1^{er} avril 2022 la date à laquelle un retour était attendu de SPI et que les délais, lorsqu'ils ont ensuite été précisés, étaient restreints compte tenu du nombre important de demandes formulées.
159. Afin de justifier ce manque de diligence, les mis en cause se prévalent de difficultés organisationnelles et produisent à cet égard des justificatifs relatifs au congé maternité et à une demande du congé sans solde de deux de ses salariées, étant observé que SPI dispose d'un effectif de trois salariés. Ils mentionnent également la fin de stage d'un des deux apprentis employés et la priorité donnée en mai aux clients qui avaient besoin de soutien pour leur déclaration fiscale.
160. Il résulte de ce qui précède que si SPI a pu tarder à répondre aux demandes formulées par les contrôleurs, ces retards ont leur origine essentiellement dans la faiblesse de ses moyens en personnel et n'ont pas perturbé le calendrier du contrôle.

4.2 Sur le caractère contradictoire des réponses apportées par SPI

161. La mission de contrôle a adressé, le 12 mai 2022, un email interrogeant SPI en ces termes : « *Le 30/08/2019 (date de valeur 02/09/2019) SPI a encaissé un chèque de 60 000 euros. Pouvez-vous nous décrire à quelle opération correspondait ce versement ? De qui provenait-il ?* ».
162. Le 12 juin 2022, SPI a répondu à la mission de contrôle sur ce point en indiquant : « *Il s'agit d'un prêt amical de M et Mme A qui sont au départ des amis de mon ex-associé Cyril Rodriguez. Cela nous a permis de compenser notamment la sortie du premier ex-associé. Ce prêt a été remboursé intégralement* ».
163. Les notifications de griefs indiquent à cet égard que cette explication « *ne correspond pas à l'objet du contrat de prêt établi entre SPI et M. et Mme A portant sur l'opération immobilière conseillée par SPI à ces clients [...]. Il est donc constaté que SPI n'apporte pas d'explications sur les incohérences relevées par la mission de contrôle concernant la destination du chèque encaissé* ».
164. Il n'est en revanche pas reproché à SPI d'avoir refusé de transmettre des documents concernant cet encaissement ou d'avoir refusé de répondre aux questions de la mission de contrôle sur ce point.

165. Ainsi, les contradictions relevées par les notifications de griefs procèdent d'une interprétation neutralisante des faits sur lesquels repose le grief et ne suffisent pas à caractériser l'existence d'un manquement à l'obligation de diligence et de loyauté incombant aux personnes contrôlées, sauf à reprocher à SPI de présenter pour sa défense une lecture des faits à son avantage.

166. Il résulte de ce qui précède que le grief relatif à la violation de l'article 143-3 alinéa 3 du RG AMF n'est pas caractérisé.

V. Sur l'imputabilité des griefs à M. Rhodes

167. La notification de griefs adressée à M. Rhodes indique que les griefs notifiés à SPI pourraient lui être imputés à titre personnel en sa qualité de gérant de SPI, puis de gérant de la société VRCCR, actuelle présidente de SPI, sur le fondement de l'article L. 621-15 III b) du code monétaire et financier, auquel renvoie l'article L. 621-17 du même code, ainsi que de l'article 325-12-3 du RG AMF repris à l'article 325-12-5 puis à l'article 325-27 du même règlement.

168. L'article L. 621-17 alinéa 1 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2014, non modifiée sur ce point depuis, dispose : « *Tout manquement par les conseillers en investissements financiers définis à l'article L. 541-1 [...] aux lois, règlements et obligations professionnelles les concernant est passible des sanctions prononcées par la commission des sanctions selon les modalités prévues aux [...] a et b du III [...] de l'article L. 621-15* ».

169. L'article L. 621-15 III b du code monétaire et financier, dans sa version en vigueur depuis 11 décembre 2016 énumère les sanctions applicables aux « [...] *personnes physiques placées sous l'autorité ou agissant pour le compte de l'une des personnes mentionnées aux 1° à 8°, 11°, 12° et 15° à 18° du II de l'article L. 621-9* [...] ».

170. L'article 325-12-3 du RG AMF, dans sa rédaction en vigueur du 19 avril 2013 au 20 octobre 2016, dispose : « *Lorsque le conseiller en investissements financiers est une personne morale, les personnes physiques ayant le pouvoir de gérer ou d'administrer ladite personne morale s'assurent qu'elle se conforme aux lois, règlements et obligations professionnelles la concernant* ».

171. Ces dispositions ont été reprises à l'identique à l'article 325-12-5 du RG AMF, dans sa rédaction en vigueur du 21 octobre 2016 au 7 juin 2018, puis, depuis le 8 juin 2018, à l'article 325-27 du même règlement.

172. Il résulte des dispositions des articles L. 621-17 alinéa 1 et L. 621-15 III b du code monétaire et financier que la commission peut infliger des sanctions, à raison de manquements à leurs obligations professionnelles, tant aux CIF personnes physiques ou personnes morales qu'aux personnes physiques placées sous l'autorité ou agissant pour le compte de ces dernières.

173. En l'espèce M. Rhodes était le gérant de SPI jusqu'au 11 avril 2022, de sorte que ce dernier était, jusqu'à cette date, la personne physique ayant le pouvoir de gérer ou d'administrer la société mise en cause et qu'il devait, à ce titre, s'assurer que cette dernière se conforme aux lois, règlements et obligations professionnelles la concernant, conformément aux dispositions de l'article 325-12-3 du RG AMF.

174. À compter du 11 avril 2022, SPI est devenue une société par actions simplifiée, présidée par la société VRCCR.

175. Or, il résulte des dispositions des articles L. 541-2, D. 541-8 et R. 546-5 du code monétaire et financier que le pouvoir de gestion ou d'administration d'un CIF ne peut être assuré que par une personne physique qui figure en cette qualité sur le registre des intermédiaires tenu par l'ORIAS, qui vérifie le respect des conditions d'âge et d'honorabilité de cette dernière.

176. La fiche de SPI figurant au registre des intermédiaires tenu par l'ORIAS indique le nom de M. Vincent Rhodes, lequel est également gérant et associé unique de la société VRCCR.

177. Il s'ensuit que postérieurement au 11 avril 2022, le pouvoir de gestion ou d'administration de SPI était assuré par M. Vincent Rhodes, au sens de l'article 325-12-3 du RG AMF, nonobstant le fait que la société VRCR était présidente de SPI.
178. En tout état de cause, il convient de relever que M. Vincent Rhodes, gérant et associé unique de la société VRCR, est resté le principal interlocuteur de la mission de contrôle, à compter du 11 avril 2022, nonobstant le changement de forme sociale de SPI et qu'il apparaît comme responsable de la mise en œuvre tant du nouveau dispositif LCB/FT que de la nouvelle procédure d'identification et de gestion des conflits d'intérêts mise en place au sein de SPI.
179. Il résulte de ce qui précède que l'ensemble des manquements retenus à l'encontre de SPI sont imputables à M. Rhodes.

SANCTIONS ET PUBLICATION

I. Sur les sanctions

180. SPI a manqué, lors de la commercialisation des OCA aux fins de financement des opérations immobilières « 51 rue Francin », « 43 rue Pelleport » et « 58 cours de l'Yser », non seulement à son obligation d'établir des documents réglementaires CIF conformes, mais également à son obligation d'informer sa clientèle de manière claire, exacte et non trompeuse notamment sur le mode de financement des deux dernières opérations précitées, et enfin à son obligation de ne pas recevoir des fonds autres que ceux destinés à rémunérer son activité.
181. Elle n'a pas davantage respecté son obligation de mettre en place un dispositif opérationnel et adapté d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme auxquels elle est exposée.
182. Elle a également méconnu ses obligations en matière d'identification et de gestion des conflits d'intérêts et de loyauté concernant les flux financiers lui ayant profité ou ayant profité aux sociétés dans lesquelles M. Rhodes détient des mandats ou des participations.
183. L'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 11 décembre, dispose : « *III.- Les sanctions applicables sont : a) Pour les personnes mentionnées aux 1° à 8°, 11°, 12°, 15° à 17° du II de l'article L. 621-9, l'avertissement, le blâme, l'interdiction à titre temporaire ou définitif de l'exercice de tout ou partie des services fournis, la radiation du registre mentionné à l'article L. 546-1 ; la commission des sanctions peut prononcer soit à la place, soit en sus de ces sanctions une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à 100 millions d'euros ou au décuple du montant de l'avantage retiré du manquement si celui-ci peut être déterminé ; les sommes sont versées au fonds de garantie auquel est affiliée la personne sanctionnée ou, à défaut, au Trésor public ; / b) Pour les personnes physiques placées sous l'autorité ou agissant pour le compte de l'une des personnes mentionnées aux 1° à 8°, 11°, 12° et 15° à 18° du II de l'article L. 621-9, ou exerçant des fonctions dirigeantes, au sens de l'article L. 533-25, au sein de l'une de ces personnes, l'avertissement, le blâme, le retrait temporaire ou définitif de la carte professionnelle, l'interdiction temporaire de négocier pour leur compte propre, l'interdiction à titre temporaire ou définitif de l'exercice de tout ou partie des activités ou de l'exercice des fonctions de gestion au sein d'une personne mentionnée aux 1° à 8°, 11°, 12° et 15° à 18° du II de l'article L. 621-9. La commission des sanctions peut prononcer soit à la place, soit en sus de ces sanctions une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à 15 millions d'euros ou au décuple du montant de l'avantage retiré du manquement si ce montant peut être déterminé, en cas de pratiques mentionnées au II du présent article. Les sommes sont versées au fonds de garantie auquel est affiliée la personne morale sous l'autorité ou pour le compte de qui agit la personne sanctionnée ou, à défaut, au Trésor public ; ».*
184. Il en résulte que SPI encourt l'une des sanctions disciplinaires mentionnées au III a) précité et, en sus ou à la place, une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à 100 millions d'euros ou au décuple du montant de l'avantage retiré du manquement si celui-ci peut être déterminé.
185. Quant à M. Rhodes, il encourt l'une des sanctions disciplinaires mentionnées au III b) précité et, en sus ou à la place, une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à 15 millions d'euros ou au décuple du montant de l'avantage retiré du manquement si ce montant peut être déterminé.

186. Le III ter de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa rédaction en vigueur depuis le 11 décembre 2016, définit comme suit les critères à prendre en compte pour déterminer la sanction : « *Dans la mise en œuvre des sanctions mentionnées aux III et III bis, il est tenu compte notamment : - de la gravité et de la durée du manquement ; - de la qualité et du degré d'implication de la personne en cause ; / - de la situation et de la capacité financières de la personne en cause, au vu notamment de son patrimoine et, s'agissant d'une personne physique de ses revenus annuels, s'agissant d'une personne morale de son chiffre d'affaires total ; / - de l'importance soit des gains ou avantages obtenus, soit des pertes ou coûts évités par la personne en cause, dans la mesure où ils peuvent être déterminés ; - des pertes subies par des tiers du fait du manquement, dans la mesure où elles peuvent être déterminées ; / - du degré de coopération avec l'Autorité des marchés financiers dont a fait preuve la personne en cause, sans préjudice de la nécessité de veiller à la restitution de l'avantage retiré par cette personne ; / - des manquements commis précédemment par la personne en cause ; / - de toute circonstance propre à la personne en cause, notamment des mesures prises par elle pour remédier aux dysfonctionnements constatés, provoqués par le manquement qui lui est imputable et le cas échéant pour réparer les préjudices causés aux tiers, ainsi que pour éviter toute réitération du manquement* ».
187. En l'espèce, les manquements caractérisés sont nombreux et s'étendent sur une période de trois ans.
188. Par ailleurs, la commercialisation des OCA « 51 rue Francin », « 43 rue Pelleport » et « 58 cours de l'Yser » aurait généré, selon les déclarations de M. Rhodes, des commissions d'un montant de 77 250 euros entre 2019 et 2021 et il ressort de l'analyse du dossier que SPI a directement perçu des sociétés acquéreuses des biens immobiliers financés par les OCA « 51 rue Francin », « 58 cours de l'Yser » et « 43 rue Pelleport », une somme totale de 782 513,44 euros, outre les sommes versées aux différentes sociétés détenues par M. Rhodes.
189. Par ailleurs, aucun élément ne permet d'établir que les clients aient subi un préjudice du fait de ces manquements.
190. En outre, les mis en cause indiquent avoir pris diverses mesures de remédiation et ont communiqué à cet égard la nouvelle documentation réglementaire CIF de SPI, ainsi que les procédures LCB/FT et d'identification et de gestion des conflits d'intérêts, telles que modifiées à la suite du passage de la mission de contrôle.
191. Au cours de l'exercice 2022, SPI a dégagé un chiffre d'affaires de 363 178 euros (contre un chiffre d'affaires 600 870 euros au titre de l'exercice 2021), pour un résultat net négatif de 28 144 euros (contre un résultat net de 74 867 euros au titre de l'exercice 2021).
192. Enfin, il ressort des pièces communiquées par M. Rhodes et de ses déclarations que celui-ci a perçu en 2022 des revenus d'un montant de [...] euros, outre des revenus locatifs à hauteur de [...] euros, qu'il est propriétaire de deux biens immobiliers valorisés à hauteur de [...] et [...] euros et qu'il supporte des échéances mensuelles, dues au titre de différents prêts, correspondant à un montant total de [...] euros.
193. Il sera en conséquence prononcé à l'encontre de la société SPI une sanction pécuniaire de vingt mille euros et une interdiction d'exercer l'activité de conseiller en investissements financiers pendant une durée de deux ans et à l'encontre de M Vincent Rhodes une sanction pécuniaire de dix mille euros et une interdiction d'exercer l'activité de conseiller en investissements financiers pendant une durée de deux ans.

II. Sur la publication

194. Aux termes du V de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier, dans sa version applicable au 11 décembre 2016 au 3 janvier 2018, non modifié depuis sur ce point : « *La décision de la commission des sanctions est rendue publique dans les publications, journaux ou supports qu'elle désigne, dans un format proportionné à la faute commise et à la sanction infligée. Les frais sont supportés par les personnes sanctionnées. / La commission des sanctions peut décider de reporter la publication d'une décision ou de publier cette dernière sous une forme anonymisée ou de ne pas la publier dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes : / a) Lorsque la publication de la décision est susceptible de causer à la personne en cause un préjudice grave et disproportionné, notamment, dans le cas d'une sanction infligée à une personne physique, lorsque la publication inclut des données à caractère personnel ; / b) Lorsque la publication serait de nature à perturber gravement la stabilité du système financier, de même que le déroulement d'une enquête ou d'un contrôle en cours. [...]* ».

195. La publication de la présente décision n'est ni susceptible de causer aux personnes mises en cause un préjudice grave et disproportionné, ni de nature à perturber gravement la stabilité du système financier ou encore le déroulement d'une enquête ou d'un contrôle en cours. Il y a lieu d'ordonner la publication de la présente décision sur le site internet de l'AMF et de fixer à 5 ans à compter de la présente décision la durée de son maintien en ligne de manière anonyme

PAR CES MOTIFS,

Et ainsi qu'il en a été délibéré par M. Didier Guerin, président de la 2^{ème} section de la commission des sanctions, par Mme Edwige Belliard, M. Frédéric Bompaire, M. Aurélien Hamelle et Mme Anne Le Lorier, membres de la 2^{ème} section de la commission des sanctions, en présence de la secrétaire de séance, la commission des sanctions retient que SPI :

- n'a pas remis les documents d'entrée en relation à deux clients, en méconnaissance des dispositions de l'article 325-5 du RG AMF ;
- s'est abstenue d'établir des lettres de mission ou les a établies de manière incomplète et non conforme pour cinq clients et sept des huit souscriptions, en méconnaissance des dispositions de l'article 325-6 du RG AMF ;
- n'a pas établi de questionnaires de connaissance client ou les a établis de manière incomplète et non conforme pour deux clients, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 541-8-1, 4 du code monétaire et financier ;
- s'est abstenue d'établir une déclaration d'adéquation ou l'a établie de manière incomplète et non conforme pour l'ensemble des souscriptions et clients de l'échantillon, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 541-8-1 9° du code monétaire et financier et de l'article 325-17 du RG AMF ;
- a remis à ses clients des documents d'information, portant sur la souscription des OCA liées aux opérations « 43 rue Pelleport » et « 58 cours de l'Yser », imprécis et inexacts, en méconnaissance de l'article L. 541-8 I, 8° du code monétaire et financier ;
- a reçu de ses clients des fonds autres que ceux destinés à rémunérer son activité, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 541- 6 I du code monétaire et financier ;
- n'a pas identifié les conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de M. Rhodes dans la SAS M & Pacerel 1, la SAS Pacerel IM, la SCI Pacerel 51 rue Francin, la SCIA Pacerel 58 cours de l'Yser et la SCIA Pacerel 43 rue Pelleport, n'a pas mis en œuvre une procédure adaptée pour les gérer, n'a pas informé ses clients de l'existence de ces conflits d'intérêts et n'a pas actualisé son registre des conflits d'intérêts, en méconnaissance de l'article L. 541-8, 4° du code monétaire et financier, et des articles 325-29 et 325-30 du RG AMF ;
- n'a pas identifié les conflits d'intérêts liés aux mandats et prises de participation de M. Rhodes dans la SAS Viti Patrimoine, n'a pas mis en œuvre de procédure adaptée pour les gérer, n'a pas informé ses clients de l'existence de ces conflits et n'a pas actualisé son registre des conflits d'intérêts, en méconnaissance des dispositions des articles 325-29, I et 325-30 du RG AMF ;
- n'a pas informé ses clients de la totalité des frais payés par les sociétés acquéreuses des biens immobiliers financés par ces OCA à son profit et au profit des sociétés détenues par M. Rhodes et ne leur a pas expliqué en quoi le modèle économique de l'opération pouvait fonctionner avec de tels frais, manquant ainsi à l'obligation d'agir de manière honnête, loyale et professionnelle, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 541-8-1, 1° du code monétaire et financier ;
- n'a pas disposé d'une procédure LCB/FT opérationnelle et n'a pas mentionné le niveau de risque du client correspondant à la classification établie par la cartographie, en méconnaissance des dispositions des articles L. 561-4-1 du code monétaire et financier et des articles 325-22 et 321-143 du RG AMF ;

Et que :

- l'ensemble de ces manquements sont imputables à M. Rhodes, en sa qualité de gérant de SPI, puis de gérant de la société VRCR, actuelle présidente de SPI, en application des articles L. 621-15 III b) et L. 621-17 du code monétaire et financier et de l'article 325-12-3 du RG AMF ;

Il n'a pas, en revanche, été manqué à l'obligation d'apporter son concours avec loyauté et diligence prévue à l'article 143-3 du RG AMF.

En conséquence, la commission des sanctions :

- prononce à l'encontre de la société SPI une sanction pécuniaire de 20 000 € (vingt mille euros) assortie d'une interdiction d'exercer l'activité de conseiller en investissements financiers pendant une durée de deux ans ;
- prononce à l'encontre de M. Vincent Rhodes une sanction pécuniaire de 10 000 € (dix mille euros) assortie d'une interdiction d'exercer l'activité de conseiller en investissements financiers pendant une durée de deux ans ;
- ordonne la publication de la présente décision sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers et fixe à cinq ans à compter de la date de la présente décision la durée de son maintien en ligne de manière non anonyme.

Fait à Paris, le 9 janvier 2024,

La Secrétaire de séance,

Le Président,

Martine Gresser

Didier Guérin

Cette décision peut faire l'objet d'un recours dans les conditions prévues à l'article R. 621-44 du code monétaire et financier.