Ce document a été mis en ligne par l'organisme FormaV®.

Toute reproduction, représentation ou diffusion, même partielle, sans autorisation préalable, est strictement interdite.

Pour consulter tous nos sujets d'annales et corrigés du CAP GI, veuillez visiter :
cap-gi.fr/annales-sujets-et-corriges

CAP GARDIEN D\ • CORRIGÉ DÉTAILLÉ

EP2 : Épreuve scientifique et technologique

Session 2026 • Code sujet : **26-CAP-GI-EP2** • Durée : **2 heures** • Coefficient : **4**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. **Analyse juridique d'une situation contractuelle** (4 questions) — **Page 3**
2. **Analyse managériale et stratégique** (4 questions) — **Page 6**
3. **Analyse économique et gestion financière** (4 questions) — **Page 9**
4. **Ce qu'il faut retenir & Questions fréquentes (FAQ)** (Synthèse & Q&A Examen) — **Page 12**

Sujet officiel (PDF) : https://cap-gi.fr/assets/annales/cap-gi/Économie-gestion/2026/CAP GI - Économie-gestion - Session 2026 - 1-Sujet.pdf

1. Analyse juridique d'une situation contractuelle

Le syndic de la résidence Les Jardins du Canal reproche à Hydrosec Maintenance de ne pas être intervenue dans les deux heures prévues au contrat, après le signalement d'une fuite ayant causé des dommages matériels. Il faut qualifier les faits, appliquer les règles du Code civil et apprécier la clause plafonnant l'indemnisation à 150 euros.

Qualification juridique des faits

Question 1.1. Qualifiez juridiquement les parties et les faits. Précisez la nature du contrat, l'obligation de délai prévue au contrat, le manquement reproché au prestataire et le préjudice invoqué.

Élément	Qualification
Parties	Le syndic représente le syndicat des copropriétaires ; Hydrosec Maintenance SAS est le prestataire professionnel.
Contrat	Contrat d’astreinte et de dépannage.
Obligation de délai	Intervention sur place dans les deux heures suivant le signalement.
Manquement et préjudice	Retard d’intervention ; dommages matériels de 8 400 euros dans les parties communes, aggravés par ce retard.

La fuite est signalée le 14 septembre 2025 à 22 h 10. Aucun technicien ne se présente dans les deux heures prévues et Hydrosec intervient le lendemain à 8 h 20. Le rapport d’expertise amiable établit le lien entre le retard et l’aggravation des dommages. Le syndic agit au nom du syndicat des copropriétaires pour obtenir réparation du préjudice subi.

Qualification juridique des faits



✓ RÉPONSE À RETENIR

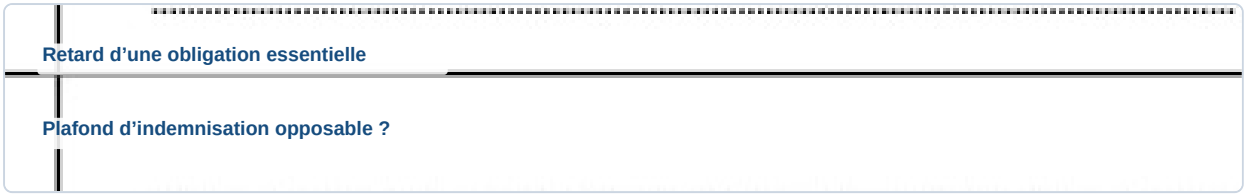
Hydrosec a manqué à son obligation d’intervention sous deux heures. Le retard a aggravé les dommages matériels, évalués à 8 400 euros.

Problème de droit

Question 1.2. Formulez le problème de droit sous la forme d'une question générale, sans reprendre uniquement les noms des parties.

Le problème de droit doit porter sur la portée générale de l’engagement contractuel : un prestataire qui dépasse le délai convenu pour une intervention essentielle peut-il être condamné à réparer le préjudice causé, et la clause plafonnant l’indemnisation peut-elle lui être opposée ? La réponse dépend notamment du rôle du délai dans le contrat et de l’effet réel du plafond sur la réparation de l’inexécution.

Problème de droit



✓ RÉPONSE À RETENIR

Une clause limitant l’indemnisation peut-elle être écartée si elle prive de sa portée une obligation essentielle de délai ?

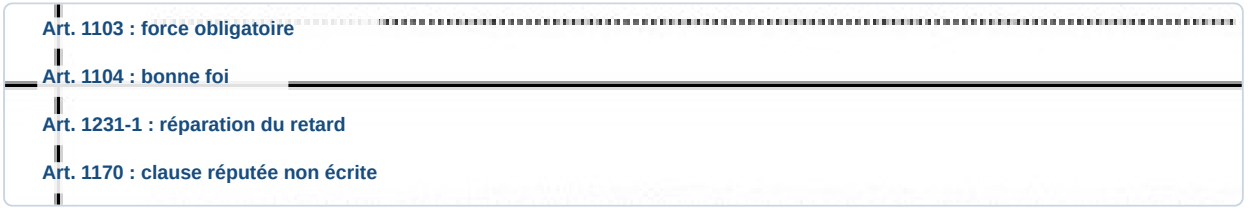
Règles de droit applicables

Question 1.3. À partir des articles du Code civil et de l'extrait de décision reproduits dans les documents DT 1 et DT 2, énoncez les règles de droit applicables. Distinguez la force obligatoire du contrat, son exécution de bonne foi, la réparation de l'inexécution et le traitement d'une clause qui prive de sa substance une obligation essentielle.

Les règles applicables sont les suivantes :

- **Force obligatoire :** l’article 1103 du Code civil impose aux parties de respecter le contrat légalement formé.
- **Bonne foi :** l’article 1104 exige une exécution de bonne foi.
- **Réparation :** selon l’article 1231-1, le retard ou l’inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts, sauf force majeure.
- **Clause limitative :** l’article 1170 répute non écrite toute clause privant de sa substance une obligation essentielle. L’arrêt Chronopost du 22 octobre 1996 illustre cette règle pour un engagement de délai ; il ne tranche pas directement le présent litige, qui doit être apprécié selon ses faits et obligations.

Règles de droit applicables



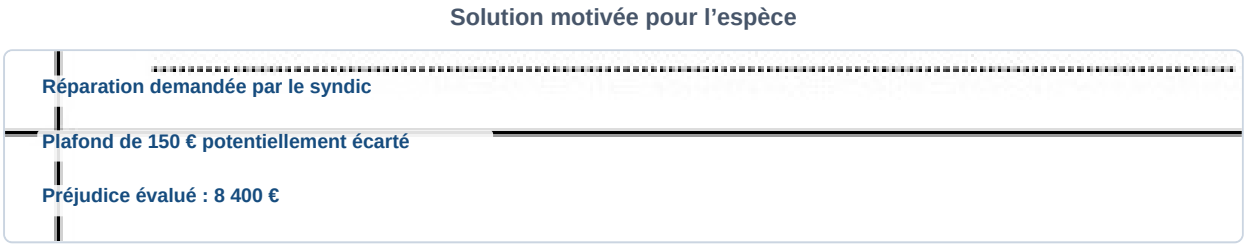
✓ RÉPONSE À RETENIR

Le retard peut ouvrir droit à réparation. Une clause privant de sa substance une obligation essentielle est réputée non écrite.

Solution motivée pour l'espèce

Question 1.4. Appliquez les règles aux faits et proposez une solution motivée. Indiquez si le syndic peut demander réparation, si le plafond contractuel de 150 euros peut être opposé dans les circonstances décrites et quels éléments devront être établis pour obtenir l'indemnisation du préjudice.

Le délai de deux heures était prévu au contrat et son non-respect est établi. Le rapport d'expertise retient le retard comme cause de l'aggravation des dommages, et aucun cas de force majeure n'est établi : le syndic peut donc demander réparation au nom du syndicat des copropriétaires. Le plafond de 150 euros peut être écarté si le juge estime qu'il prive de sa substance l'engagement essentiel d'intervention rapide, conformément à l'article 1170. L'indemnisation suppose d'établir le manquement, le préjudice et le lien de causalité. Ces éléments sont admis dans le cas étudié ; le montant accordé correspondra au dommage imputable au retard et prouvé.



✓ RÉPONSE À RETENIR

Le syndic peut demander réparation. Le juge peut écarter le plafond de 150 euros ; les dommages évalués à 8 400 euros sont établis dans le cas étudié.

2. Analyse managériale et stratégique

L'agence étudiée compte 18 salariés et gère environ 6 300 logements répartis dans six communes, en privilégiant la proximité, la réactivité et le suivi numérique. Le diagnostic porte sur les attentes des clients, les coûts, les évolutions technologiques et réglementaires ainsi que la concurrence, afin de proposer des décisions adaptées.

Analyse PESTEL

Question 2.1. Réalisez une analyse PESTEL en présentant au moins un facteur pertinent pour quatre dimensions différentes. Pour chaque facteur, indiquez brièvement son effet possible sur l'activité de l'agence.

Les facteurs ci-dessous sont ceux du sujet, avec leur effet possible sur l'activité de l'agence.

Dimension PESTEL	Facteur	Effet possible
Économique	Hausse des coûts de main-d'œuvre et des achats	Pression sur les dépenses et les marges.
Socioculturelle	Attente d'un suivi rapide et d'informations régulières	Exigence accrue de réactivité et de qualité de service.
Technologique	Outils numériques de centralisation et de suivi	Meilleure traçabilité des demandes et des interventions.
Environnementale	Exigences de performance énergétique	Davantage de coordination et de suivi des interventions.
Légale	Exigences de gestion et de sécurité des immeubles	Nécessité d'une veille et d'un suivi rigoureux des obligations.

✓ RÉPONSE À RETENIR

La réactivité numérique répond aux attentes des clients, tandis que la hausse des coûts et les exigences réglementaires et énergétiques appellent une gestion maîtrisée.

Diagnostic SWOT

Question 2.2. Établissez un diagnostic SWOT comportant au moins deux forces, deux faiblesses, deux opportunités et deux menaces. Distinguez les éléments internes des éléments externes et justifiez vos choix par les informations du sujet.

Les forces et faiblesses sont internes à l'agence ; les opportunités et menaces relèvent de son environnement. Les éléments ci-dessous s'appuient sur les informations du sujet.

Forces internes	Faiblesses internes	Opportunités externes	Menaces externes
Gestion de proximité et coordination d'interventions.	18 salariés pour environ 6 300 logements répartis dans six communes : charge de suivi importante.	Les outils numériques permettent de centraliser les demandes et de suivre les interventions.	La hausse des coûts de main-d'œuvre et des achats pèse sur les dépenses.
Positionnement axé sur la réactivité et le suivi numérique.	Aucun dispositif de secours en cas de retard d'un prestataire n'est mentionné.	Les attentes de suivi rapide peuvent valoriser la qualité de service.	Concurrence des agences locales et des plateformes numériques.

L'agence peut s'appuyer sur la proximité et le numérique, tout en renforçant sa capacité de suivi et en maîtrisant les coûts.

Tableau SWOT complété

Forces internes	Faiblesses internes	Opportunités externes	Menaces externes
Proximité	Charge de suivi	Outils numériques	Coûts en hausse
Suivi numérique	Pas de secours indiqué	Attentes clients	Concurrence

✓ RÉPONSE À RETENIR

Atouts : proximité et suivi numérique. À renforcer : la capacité de suivi et la continuité des interventions face aux coûts et à la concurrence.

Choix managériaux

Question 2.3. Analysez deux choix managériaux cohérents avec le positionnement de l'agence. Vous pouvez notamment examiner le suivi numérique des demandes, l'organisation des astreintes, la sélection des prestataires ou la mesure de la qualité de service.

1. **Centraliser le suivi numérique.** Enregistrer chaque demande, son degré d'urgence, le prestataire désigné et les délais. Cette organisation correspond au positionnement de l'agence, améliore la traçabilité et facilite l'information des clients. Le délai moyen de prise en charge permet d'évaluer son efficacité.
2. **Sélectionner et évaluer les prestataires.** Comparer le respect des délais, la qualité des interventions et la capacité à traiter les urgences, et pas seulement les prix. Cela peut limiter les retards et les reprises. Suivre la part des interventions urgentes réalisées dans le délai contractuel.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Centraliser les demandes et choisir les prestataires selon leur fiabilité, leurs délais et la qualité de leurs interventions.

Préconisations

Question 2.4. Proposez deux préconisations concrètes et hiérarchisées pour réduire le risque de répétition d'un incident comparable à celui des Jardins du Canal. Pour chacune, précisez le résultat attendu et un indicateur permettant de le mesurer.

La priorité est de sécuriser la réponse aux urgences, puis de contrôler régulièrement la fiabilité des prestataires.

Priorité	Préconisation	Résultat attendu	Indicateur
1	Formaliser une procédure d'urgence : horodater le signalement, alerter et relancer le prestataire, puis solliciter un prestataire de secours si le délai est dépassé.	Accélérer l'intervention et limiter l'aggravation des dégâts.	Part des urgences donnant lieu à une intervention sur place dans les deux heures.
2	Évaluer régulièrement les prestataires selon leurs délais et les incidents constatés.	Améliorer la fiabilité des interventions et prévenir les retards répétés.	Taux d'interventions réalisées dans le délai convenu, par prestataire.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Mettre d'abord en place une procédure d'urgence avec solution de secours, puis suivre les délais de chaque prestataire.

3. Analyse économique et gestion financière

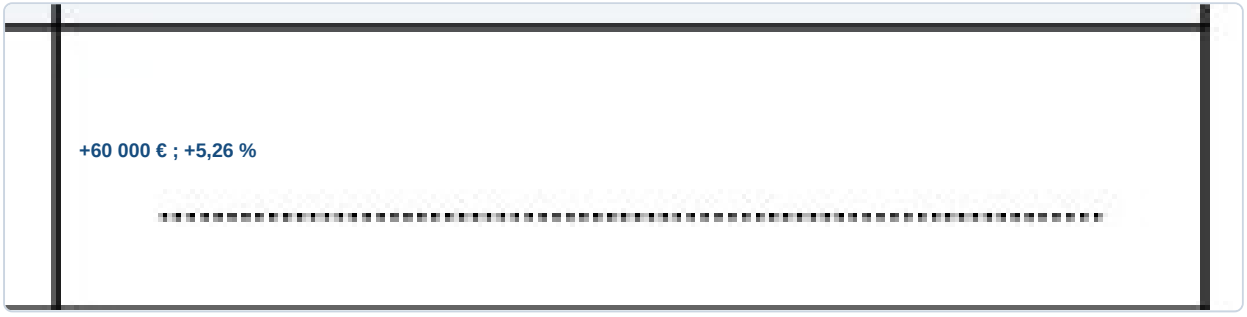
Le sujet fournit les données de gestion de l'agence pour 2024 et 2025 : chiffre d'affaires, charges variables et fixes, résultats et effectif. Il faut calculer l'évolution du chiffre d'affaires, des indicateurs de marge et de rentabilité, puis commenter la situation et une limite de l'analyse.

Évolution du chiffre d'affaires

Question 3.1. Calculez l'évolution du chiffre d'affaires entre 2024 et 2025, en euros puis en pourcentage du chiffre d'affaires 2024. Interprétez le résultat en une phrase.

Le chiffre d’affaires passe de 1 140 000 € à 1 200 000 €. L’évolution est de 1 200 000 - 1 140 000 = 60 000 €, soit 60 000 / 1 140 000 × 100 = 5,26 % par rapport à 2024. Le chiffre d’affaires a donc progressé de 5,26 % entre 2024 et 2025.

Évolution du chiffre d’affaires



✓ **RÉPONSE À RETENIR**

Hausse de 60 000 €, soit 5,26 %.

Marge sur coûts variables

Question 3.2. Pour 2025, calculez la marge sur coûts variables et son taux par rapport au chiffre d'affaires.

Pour 2025, la marge sur coûts variables se calcule en retranchant les charges variables du chiffre d’affaires. Le taux rapporte cette marge au chiffre d’affaires.

Indicateur	Calcul	Résultat
Marge sur coûts variables	1 200 000 - 420 000	780 000 €
Taux de marge sur coûts variables	780 000 / 1 200 000 × 100	65 %

Marge sur coûts variables 2025



✓ RÉPONSE À RETENIR

Marge sur coûts variables : 780 000 € ; taux : 65 %.

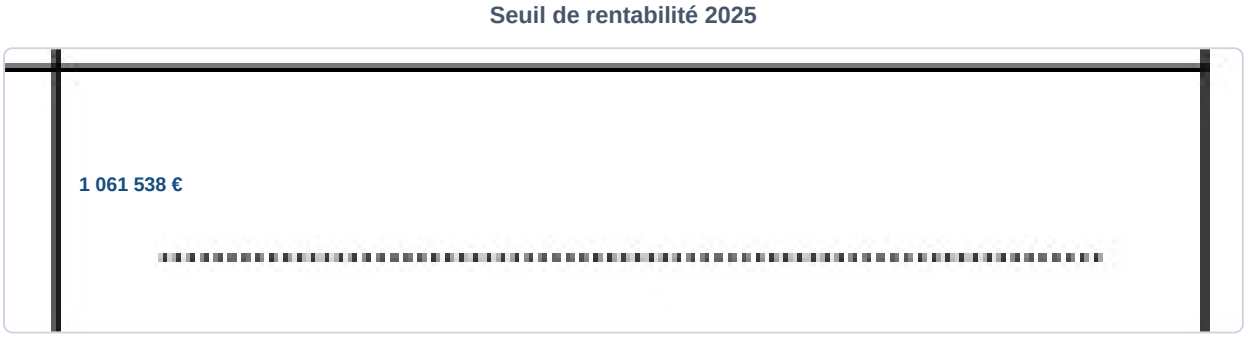
Seuil de rentabilité et marge de sécurité

Question 3.3. Calculez le seuil de rentabilité en chiffre d'affaires pour 2025, puis la marge de sécurité en euros, définie comme le chiffre d'affaires réalisé moins le seuil de rentabilité.

Le seuil de rentabilité correspond au chiffre d'affaires nécessaire pour couvrir les charges fixes. Le taux de marge sur coûts variables est de 0,65.

1. Seuil : 690 000 / 0,65 = 1 061 538,46 €, soit 1 061 538 € après arrondi à l'euro.
2. Marge de sécurité : 1 200 000 - 1 061 538,46 = 138 461,54 €, soit 138 462 € après arrondi.

Le chiffre d'affaires réalisé dépasse donc le seuil de rentabilité.





✓ RÉPONSE À RETENIR

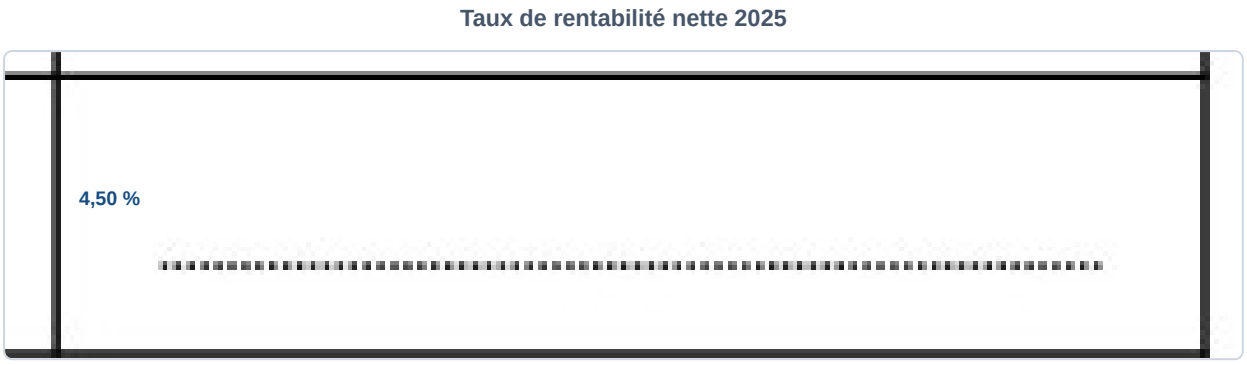
Seuil de rentabilité : 1 061 538 € ; marge de sécurité : 138 462 €.

Rentabilité et interprétation

Question 3.4. Calculez le taux de rentabilité nette pour 2025. À partir de vos résultats aux questions 3.1 à 3.3, formulez un commentaire sur la situation de l'agence et indiquez une limite de l'analyse fondée uniquement sur ces données.

Le taux de rentabilité nette est de 54 000 / 1 200 000 × 100 = 4,50 %. Le chiffre d'affaires augmente de 5,26 % et dépasse le seuil de rentabilité, avec une marge de sécurité de 138 462 € : l'agence est bénéficiaire sur l'exercice 2025.

- Limite : les données couvrent seulement deux exercices et ne détaillent pas la rentabilité par immeuble.
- Elles ne renseignent pas non plus la trésorerie ni la qualité du service.



✓ RÉPONSE À RETENIR

Taux de rentabilité nette 2025 : 4,50 %. L’agence est bénéficiaire, mais ces seuls indicateurs ne mesurent pas toute sa performance.

Ce qu'il faut retenir de ce sujet (Session 2026)

Bilan de l'épreuve : L'EP2 du CAP Gardien d'immeubles, session 2026, porte le code 26-CAP-GI-EP2 et dure deux heures, avec un coefficient 4. L'étude concerne une agence de gestion immobilière et un dégât des eaux lié au retard d'un prestataire. Les compétences évaluées sont le raisonnement juridique, le diagnostic stratégique et l'exploitation de données économiques et financières.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- Les contrats légalement formés s'imposent aux parties et doivent être exécutés de bonne foi.
- Une clause limitative peut être réputée non écrite si elle prive de sa substance une obligation essentielle du débiteur.
- Le seuil de rentabilité en chiffre d'affaires est égal aux charges fixes divisées par le taux de marge sur coûts variables.
- Le SWOT classe les forces et faiblesses en facteurs internes, et les opportunités et menaces en facteurs externes.

Points de vigilance & attentes du jury

- Dans le syllogisme juridique, distinguez les faits, le problème de droit, les règles applicables et la solution motivée.
- Associez chaque facteur PESTEL à une dimension et indiquez son effet possible sur l'activité de l'agence.
- Pour le SWOT, classez les éléments internes et externes et justifiez-les par les informations du sujet.
- Présentez les calculs avec leurs unités et respectez les arrondis demandés : montants à l'euro et pourcentages à deux décimales.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment calculer le seuil de rentabilité demandé dans la partie 3 ?

Calculez d'abord la marge sur coûts variables, puis son taux en la divisant par le chiffre d'affaires. Divisez ensuite les charges fixes par ce taux. La marge de sécurité est le chiffre d'affaires réalisé moins le seuil de rentabilité obtenu.

Q : La clause de plafonnement à 150 euros est-elle automatiquement valable ?

Non. Il faut vérifier si le plafond prive de sa substance l'obligation essentielle du prestataire. L'article 1170 du Code civil et le principe illustré par l'arrêt Chronopost permettent au juge d'écarter une clause qui produit cet effet.

Q : Comment organiser les deux heures de l'épreuve entre les trois parties ?

Le sujet attribue 7 points à chacune des deux premières parties et 6 points à la troisième, sans fixer de durée par partie. Répartissez le temps selon ces pondérations, en gardant une période pour vérifier vos calculs et réponses.

Q : Quels critères de notation le sujet demande-t-il de respecter ?

Le sujet indique les points de chaque question, mais ne fournit pas de grille détaillée de notation. Il demande un syllogisme ordonné, des diagnostics justifiés, des préconisations mesurables et des calculs avec les arrondis précisés.

Sujet officiel associé (PDF) : https://cap-gi.fr/assets/annales/cap-gi/Économie-gestion/2026/CAP GI - Économie-gestion - Session 2026 - 1-Sujet.pdf
Ressources CAP Gardien d\ : Toutes les annales & corrigés • Fiches de révision complètes • Simulateur de notes d'examen

Copyright © 2027 FormaV®. Tous droits réservés.

FormaV® est une marque déposée auprès de l'INPI sous le numéro 5227897.

Ce document a été élaboré par FormaV® avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV®, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV® se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.