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

# CERTIFICAT D'APTITUDE PROFESSIONNELLE

## GARDIEN D'IMMEUBLES

## SESSION 2026

### ÉPREUVE EP2 : ÉPREUVE SCIENTIFIQUE ET TECHNOLOGIQUE

**Coefficient : 4 Durée : 2 heures**

Aucun document ou matériel autorisé en dehors de ceux fournis avec le sujet.

| Composition de l'épreuve | Support |
|---|---|
| **PARTIE 1 : Analyse juridique d'une situation contractuelle** (7 points) | Dossier Questionnement |
| **PARTIE 2 : Analyse managériale et stratégique** (7 points) | Dossier Questionnement |
| **PARTIE 3 : Analyse économique et gestion financière** (6 points) | Dossier Questionnement |
| **DOSSIER TECHNIQUE ET RESSOURCES (DT 1, DT 2, DT 3)** | Fourni avec le sujet |
| **DOCUMENTS RÉPONSES (DR 1) : À RENDRE AVEC LA COPIE** | Fin de sujet |

**L'usage de calculatrice avec mode examen actif est autorisé. L'usage de calculatrice sans mémoire, « type collège », est autorisé.**

Ce sujet comporte 8 pages numérotées de 1/8 à 8/8.
Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.

**LES DOCUMENTS RÉPONSES SITUÉS EN FIN DE DOSSIER SONT À COMPLÉTER ET À RENDRE OBLIGATOIREMENT AVEC LA COPIE.**

# DOSSIER SUJET

**MISE EN SITUATION PROFESSIONNELLE ET CONSIGNES GÉNÉRALES : FONCIA, AGENCE DE GESTION IMMOBILIÈRE SITUÉE À NANTES, ET RÉSIDENCE LES JARDINS DU CANAL**

Vous travaillez au sein d'une équipe de gestion immobilière de Foncia, marque du groupe Emeria, acteur réel de la gestion immobilière. L'étude porte sur une agence et une résidence dont les situations et les données chiffrées sont établies pour ce sujet ; elles ne constituent pas des données financières publiées par l'entreprise.

L'agence gère des immeubles d'habitation et coordonne des interventions de prestataires. À la résidence Les Jardins du Canal, un retard d'intervention d'une entreprise de maintenance a entraîné un dégât des eaux dans les parties communes. L'agence étudie également l'évolution de son activité et de son organisation dans un contexte de hausse des coûts, de développement des outils numériques et d'attentes croissantes en matière de réactivité.

Pour la session 2026, l'économie-gestion relève de l'EP2, intitulée « Épreuve scientifique et technologique », d'une durée de 2 heures et de coefficient 4. Les questions ci-dessous portent sur les notions élémentaires d'économie, de comptabilité et de droit intégrées à cette épreuve. Elles ne constituent pas une épreuve autonome dotée d'un coefficient propre. Répondez à toutes les questions en vous appuyant sur les documents DT 1 à DT 3. La note des questions est ramenée sur 20.

## PARTIE 1 : Analyse juridique d'une situation contractuelle (7 points)

***Qualifier les faits et appliquer le syllogisme juridique***

La résidence Les Jardins du Canal est administrée par l'agence étudiée. Après un dégât des eaux dans un local commun, le syndic met en cause le prestataire de maintenance au sujet du délai d'intervention et de la clause plafonnant l'indemnisation. Les faits, les clauses utiles, les textes applicables et un extrait de décision sont fournis dans les documents DT 1 et DT 2.

Présentez votre raisonnement selon les étapes suivantes : qualification juridique des faits, problème de droit, règle de droit applicable, solution motivée pour le cas étudié.

**1.1** (1,5 point) 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.

**1.2** (1 point) Formulez le problème de droit sous la forme d'une question générale, sans reprendre uniquement les noms des parties.

**1.3** (2 points) Énoncez les règles de droit applicables à partir des articles du Code civil et de l'extrait de décision reproduits en DT 1 et DT 2. Distinguez la force obligatoire du contrat, l'exécution de bonne foi, la réparation de l'inexécution et le traitement d'une clause qui prive de sa substance une obligation essentielle.

**1.4** (2,5 points) 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.

## PARTIE 2 : Analyse managériale et stratégique (7 points)

***Établir un diagnostic interne et externe et proposer des décisions adaptées***

L'agence cherche à maintenir la qualité de service tout en maîtrisant ses coûts. Le DT 1 présente les éléments de son environnement et de son positionnement. Appuyez-vous sur ces éléments pour établir un diagnostic et formuler des préconisations réalistes pour une agence de gestion immobilière.

**Éléments du diagnostic stratégique**

| Dimension | Éléments disponibles |
|---|---|
| Positionnement | Gestion de copropriétés et de logements, avec un objectif de réactivité et de suivi numérique des demandes. |
| Organisation interne | Agence de 18 salariés, gestion d'environ 6 300 logements dans six communes. |
| Évolution de la demande | Les clients attendent un suivi plus rapide des incidents et une information régulière. |
| Environnement économique | La hausse des coûts de main-d'œuvre et de certains achats pèse sur les dépenses de fonctionnement. |
| Évolutions technologiques | Les outils numériques permettent de centraliser les demandes et de suivre les interventions. |
| Environnement réglementaire et sociétal | Les immeubles doivent répondre à des exigences croissantes de gestion, de sécurité et de performance énergétique. |
| Concurrence | Des agences locales et des plateformes numériques proposent des services de gestion immobilière. |

*Informations fournies dans le contexte et le document DT 1.*

**2.1** (2 points) 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.

**2.2** (2 points) 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.

**2.3** (1,5 point) 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.

**2.4** (1,5 point) 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.

## PARTIE 3 : Analyse économique et gestion financière (6 points)

***Exploiter des données comptables et interpréter des indicateurs***

Le DT 3 présente des données de gestion établies pour l'agence étudiée. Les charges variables sont liées au volume d'activité. Les charges fixes sont considérées comme stables dans la plage d'activité étudiée. Pour les calculs, arrondissez les montants à l'euro et les pourcentages à deux décimales si nécessaire.

Formules utiles : marge sur coûts variables = chiffre d'affaires - charges variables ; taux de marge sur coûts variables = marge sur coûts variables / chiffre d'affaires ; seuil de rentabilité en chiffre d'affaires = charges fixes / taux de marge sur coûts variables ; taux de rentabilité nette = résultat net / chiffre d'affaires.

**Données de gestion de l'agence**

| Indicateur | Exercice 2024 | Exercice 2025 |
|---|---|---|
| Chiffre d'affaires | 1 140 000 | 1 200 000 |
| Charges variables | 399 000 | 420 000 |
| Charges fixes | 660 000 | 690 000 |
| Résultat d'exploitation | 81 000 | 90 000 |
| Résultat net | 48 000 | 54 000 |
| Effectif | 18 | 18 |

*Montants en euros. Données établies pour le cas étudié.*

**3.1** (1 point) 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.

**3.2** (1,5 point) Pour 2025, calculez la marge sur coûts variables et son taux par rapport au chiffre d'affaires.

**3.3** (2 points) 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.

**3.4** (1,5 point) 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.

# DOSSIER TECHNIQUE ET RESSOURCES

Documents ressources nécessaires à la résolution du sujet

## **DT 1** : CONTRAT DE MAINTENANCE ET CONTEXTE DE L'AGENCE

**Situation contractuelle.** Le syndic de la résidence Les Jardins du Canal a conclu avec Hydrosec Maintenance SAS, société de maintenance intervenant dans les immeubles, un contrat d'astreinte et de dépannage. Pour une fuite affectant les parties communes, le contrat prévoit une prise en charge téléphonique permanente et une intervention sur place dans un délai maximal de deux heures après le signalement.

Le 14 septembre 2025, à 22 h 10, le syndic signale une fuite importante dans un local commun et demande une intervention urgente. Aucun technicien ne se présente dans les deux heures. Le prestataire intervient le lendemain à 8 h 20. Un rapport d'expertise amiable évalue à 8 400 euros les dommages matériels dans les parties communes et retient le retard d'intervention comme cause de leur aggravation. Dans le cadre du cas étudié, les parties ne contestent ni le signalement, ni le retard, ni le lien de causalité retenu par le rapport. Aucun événement de force majeure n'est établi.

Le contrat comporte la clause suivante : « En cas de retard d'intervention, l'indemnisation due par le prestataire est plafonnée à 150 euros, sauf faute lourde. »

**Environnement de l'agence.** L'agence étudiée compte 18 salariés et gère environ 6 300 logements répartis dans six communes. Son positionnement repose sur la gestion immobilière de proximité, la coordination d'interventions et l'utilisation d'outils numériques de suivi. Elle doit répondre aux attentes de réactivité des clients, maîtriser ses coûts et tenir compte des évolutions réglementaires, technologiques et environnementales du secteur.

**Textes législatifs applicables, Code civil.**
Article 1103 : « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. »
Article 1104 : « Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public. »
Article 1170 : « Toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite. »
Article 1231-1 : « Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure. »

Source des textes : Code civil, version en vigueur à la date de la session, Légifrance.

## **DT 2** : EXTRAIT DE DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION RELATIF À UNE CLAUSE LIMITATIVE DE RESPONSABILITÉ

**Cour de cassation, chambre commerciale, 22 octobre 1996, pourvoi n° 93-18.632, arrêt Chronopost.**

**Visa.** Article 1131 du Code civil dans sa rédaction applicable au litige.

**Extrait motivé, formulation resserrée.** La Cour relève que le prestataire spécialisé de transport rapide s'était engagé à livrer un pli dans un délai déterminé. Elle juge que, compte tenu de la

portée de cet engagement essentiel, la clause limitative de responsabilité qui contredisait la portée de l'engagement pris devait être réputée non écrite.

**Principe à retenir pour l'étude.** Le juge peut écarter une clause limitative lorsqu'elle prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur. La décision concernait un contrat de transport et ne tranche pas directement le litige fictif présenté en DT 1. Il appartient donc au candidat de comparer les faits et les obligations contractuelles avant de proposer une solution.

Référence : Cour de cassation, chambre commerciale, 22 octobre 1996, n° 93-18.632.

**DT 3** : TABLEAU DE BORD COMPTABLE SIMPLIFIÉ DE L'AGENCE

Les données ci-dessous sont fournies uniquement pour les calculs demandés dans la partie 3. Les charges variables sont proportionnelles au niveau d'activité dans la plage étudiée. Les charges fixes sont supposées constantes. Le résultat net est communiqué séparément du résultat d'exploitation ; aucun calcul de passage de l'un à l'autre n'est demandé.

**Indicateurs comptables des exercices 2024 et 2025**

| Indicateur | 2024 | 2025 |
|---|---|---|
| Chiffre d'affaires | 1 140 000 | 1 200 000 |
| Charges variables | 399 000 | 420 000 |
| Charges fixes | 660 000 | 690 000 |
| Résultat d'exploitation | 81 000 | 90 000 |
| Résultat net | 48 000 | 54 000 |
| Effectif | 18 | 18 |

*Montants exprimés en euros. Données du cas étudié.*

**NE RIEN ÉCRIRE DANS CETTE PARTIE**

**DR 1** : Document réponse à rendre avec la copie : parties 1 et 2 **À RENDRE AVEC LA COPIE**

Complétez directement les tableaux. Pour la partie 1, utilisez une formulation juridique précise et respectez l'ordre des étapes du syllogisme. Pour la partie 2, distinguez les facteurs internes des facteurs externes et appuyez vos réponses sur les informations du sujet.

**Grille d'analyse de la situation juridique**

| Étape du raisonnement | Réponse du candidat |
|---|---|
| Qualification juridique des faits | ..... |
| Problème de droit | ..... |
| Règles de droit applicables | ..... |
| Solution motivée pour l'espèce | ..... |

**Tableau de diagnostic stratégique SWOT**

| Forces internes | Faiblesses internes | Opportunités externes | Menaces externes |
|---|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... | ..... |
| ..... | ..... | ..... | ..... |

**Calculs de gestion**

| Indicateur | Calcul et résultat |
|---|---|
| Évolution du chiffre d'affaires en euros et en pourcentage | ..... |
| Marge sur coûts variables 2025 | ..... |
| Taux de marge sur coûts variables 2025 | ..... |
| Seuil de rentabilité en chiffre d'affaires 2025 | ..... |
| Marge de sécurité 2025 | ..... |
| Taux de rentabilité nette 2025 | ..... |

**Cadre réservé aux justifications, calculs complémentaires ou schémas du candidat :**

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.