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’immeubles - EP1 : Entretien de la résidence, situation de gestion administrative

Session 2026 • Code sujet : **26-CAP-GI-EP1 (repère de composition, non certifié comme référence réglementaire)** • Durée : **2 h (repère de composition, non certifié comme durée réglementaire)** • Coefficient : **8**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. Analyse juridique : exécution du contrat de nettoyage et manquements contractuels (5 questions) **Page 3**

2. Analyse managériale et stratégique : diagnostic du service de proximité et choix d’organisation (4 questions) **Page 5**

3. Analyse économique et gestion financière : contrôle d’une facture et comparaison de coûts (4 questions) **Page 9**

4. Ce qu’il faut retenir & Questions fréquentes (FAQ) (Synthèse & Q&A Examen) **Page 11**

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

1. Analyse juridique : exécution du contrat de nettoyage et manquements contractuels

La résidence des Tilleuls a conclu avec Proprex Services un contrat annuel prévoyant 12 interventions mensuelles de nettoyage à 240 € HT chacune, mais 9 seulement ont été réalisées en avril. Après une mise en demeure restée sans réponse, le prestataire réclame le paiement intégral : le candidat analyse le différend à partir des règles et de la décision de justice fournies.

Analyse juridique

Question 1.1. Qualifiez juridiquement les parties, le contrat et les faits susceptibles de constituer un manquement. Distinguez les faits utiles des éléments sans incidence directe sur le litige.

La résidence, donneur d'ordre, et Proprex Services, prestataire constitué en SARL, sont liés par un contrat annuel de prestation de nettoyage. Les faits utiles sont les 9 interventions réalisées sur les 12 prévues, les 3 interventions manquantes, l'obligation de signalement prévue au contrat et la mise en demeure restée sans réponse. L'absence de signalement est à vérifier au vu des échanges disponibles. La forme de la société et la localisation de la résidence identifient les parties, mais n'ont pas d'incidence directe sur l'exécution des prestations.

> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> Contrat de prestation de nettoyage ; trois interventions manquantes et mise en demeure sans réponse, avec signalement contractuel à vérifier.

Question 1.2. Formulez le problème de droit auquel le donneur d'ordre doit répondre au sujet du paiement demandé par Proprex Services.

Le donneur d'ordre doit déterminer si le prestataire peut obtenir le paiement des 12 interventions alors que seules 9 sont indiquées comme réalisées, et quelles conséquences tirer de l'inexécution constatée et de la mise en demeure restée sans effet, au regard du contrat et des règles applicables.

> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> Le paiement des 12 interventions est-il dû malgré trois passages non réalisés, et quelles sanctions contractuelles peuvent être appliquées ?

Question 1.3. Présentez les règles de droit applicables à partir du DT 1. Expliquez notamment les effets de la force obligatoire du contrat, de l'exigence de bonne foi et des sanctions de l'inexécution.

L'article 1103 du Code civil rend le contrat obligatoire : Proprex doit réaliser les passages prévus et signaler les interventions non effectuées. Selon l'article 1104, son exécution doit être de bonne foi. L'article 1217 permet à la partie lésée de demander notamment l'exécution, une réduction du prix, la résolution ou une réparation ; les sanctions compatibles peuvent être cumulées. L'article 1231-1 prévoit des dommages et intérêts en cas

d’inexécution ou de retard, sauf force majeure. Enfin, l’article 1353 impose à celui qui réclame l’exécution de prouver son obligation, et à celui qui se prétend libéré de justifier le paiement ou le fait extinctif. Les recours s’apprécient selon les preuves et les clauses du contrat.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Le contrat s’impose et doit être exécuté de bonne foi ; l’inexécution ouvre des recours à apprécier selon les faits, les preuves et les clauses.

Question 1.4. Exposez la portée de la décision de la Cour de cassation présentée au DT 2 et indiquez en quoi elle éclaire, ou ne permet pas à elle seule de trancher, le différend de la résidence.

L’arrêt Huard du 3 novembre 1992, rendu sous l’ancien article 1134 du Code civil, rappelle que les conventions doivent être exécutées de bonne foi et qu’un comportement contraire peut engager la responsabilité d’une partie. Il éclaire l’exigence de coopération dans les relations contractuelles. Ici, l’absence de réponse à la mise en demeure peut être examinée à ce titre, avec les autres faits. L’arrêt ne rend toutefois pas automatiquement une prestation non réalisée impayable et ne rend pas la pénalité systématique : les clauses et les circonstances propres au dossier doivent être vérifiées.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> L’arrêt Huard éclaire l’obligation de bonne foi, sans décider automatiquement d’une réduction de facture ni de l’application d’une pénalité.

Question 1.5. Résolvez le cas selon le syllogisme juridique : appliquez les règles aux faits, proposez une décision motivée sur la facture et indiquez les démarches administratives à conserver ou à effectuer.

Règle : le contrat oblige le prestataire ; l’inexécution peut justifier une réduction du prix. La pénalité de 5 % est possible après une mise en demeure restée sans effet. **Faits :** 9 passages sont consignés sur 12 et la mise en demeure du 6 mai est restée sans réponse au 20 mai. **Décision :** contester les 720 € HT correspondant aux passages manquants, demander une facture rectifiée pour les prestations justifiées et soumettre à décision l’application de la pénalité, soit 144 € HT. Conserver contrat, registre, courriels, mise en demeure et preuve d’envoi ; demander les justificatifs et garder la réponse écrite.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Contester les 720 € HT des passages manquants ; demander une facture rectifiée et faire décider l’application de la pénalité possible de 144 € HT.

2. Analyse managériale et stratégique : diagnostic du service de proximité et choix d’organisation

La résidence compte 180 logements et le gardien assure l’accueil, la transmission des réclamations, le suivi des interventions et le contrôle visuel des parties communes, tandis que les réclamations de propreté augmentent. La responsable envisage un suivi partagé avec registre numérique, point qualité mensuel et calendrier affiché, malgré un temps administratif limité et des signalements par plusieurs canaux.

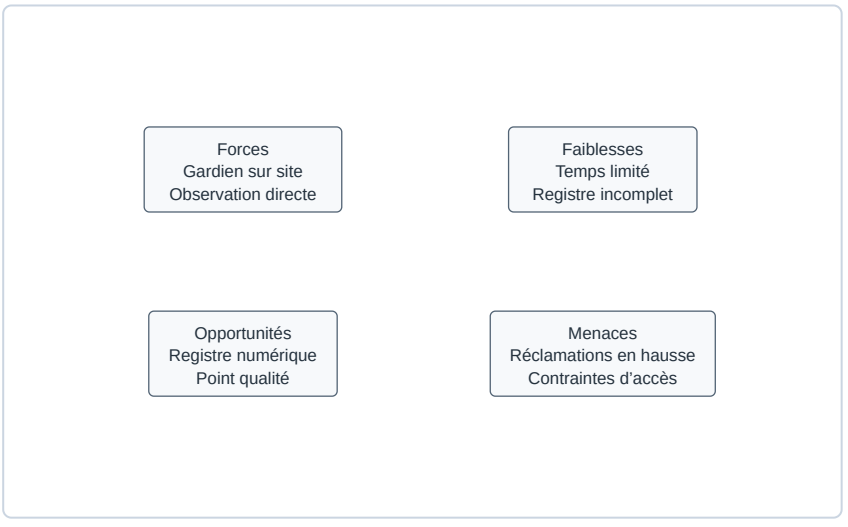
Analyse managériale et stratégique

Question 2.1. Réalisez un diagnostic SWOT en identifiant au moins deux forces, deux faiblesses, deux opportunités et deux menaces. Reliez chaque élément à une donnée du contexte ou du DT 3.

SWOT	Éléments reliés au dossier
Forces	Gardien présent sur site, connaissant les usages ; il peut observer les parties communes.
Faiblesses	Temps de suivi limité à 30 minutes par jour ; registre incomplet et absence de bilan mensuel.
Opportunités	Créer un registre numérique si les outils sont accessibles et les données protégées ; instaurer un point qualité et afficher le calendrier.
Menaces	Réclamations de propreté en hausse depuis six mois ; règles externes de sécurité et d’accès aux parties communes.

La présence du gardien facilite le contrôle de proximité, mais le temps disponible et les lacunes du registre fragilisent le suivi. Le registre numérique et la coordination avec le prestataire peuvent améliorer l’organisation, sous réserve de moyens adaptés. La hausse des réclamations et les contraintes d’accès restent des risques à maîtriser.

Diagnostic SWOT de la résidence



Facteurs internes : forces et faiblesses. Facteurs externes : opportunités et menaces.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Le suivi partagé est une opportunité, à condition de maîtriser la charge de travail et de renforcer la traçabilité.

Question 2.2. Classez dans le tableau du DR 1 les facteurs PESTEL pertinents. Identifiez au moins un facteur pour quatre dimensions parmi politique, économique, socioculturelle, technologique, écologique et légale, puis expliquez brièvement l'effet possible de chaque facteur sur l'organisation du service.

Dimension	Facteur du dossier	Effet possible sur l'organisation
Politique	Résidence gérée par un office public de l'habitat.	Orienter le suivi vers la qualité du service de proximité.
Économique	12 interventions mensuelles à 240 € HT chacune.	Contrôler les passages au regard du volume et du coût contractuels.
Socioculturelle	Réclamations en hausse ; signalements par téléphone ou sur papier.	Centraliser les demandes et améliorer l'information des résidents.
Technologique	Registre numérique envisageable si les outils sont accessibles.	Faciliter le partage et la traçabilité des interventions.
Écologique	Présence d'un local de tri.	Inclure son état dans les contrôles des parties communes.
Légale	Règles de sécurité, d'accès et de protection des données.	Encadrer les interventions et le traitement des informations.

Le PESTEL porte sur l'environnement du service. La présence du gardien, son temps disponible et l'état du registre sont des facteurs internes, à ne pas classer dans ce tableau. Le suivi numérique est envisageable seulement si les outils sont accessibles et si les informations personnelles sont protégées. Les facteurs retenus peuvent ainsi orienter l'organisation du suivi et des contrôles.

DR 1 complété : diagnostic PESTEL

Comparaison des organisations

Élément à renseigner	Calcul ou résultat
Office public de l'habitat	Service de proximité
Coût de l'organisation A 12 passages/mois	Contrôler volume et coût
Coût de l'organisation B Appels et formulaires papier	Centraliser les demandes
Économie annuelle de B par rapport à A Registre numérique possible	Partager et tracer
Économie en pourcentage du coût de A Local de tri	Inclure aux contrôles
Recommandation et justification Sécurité, accès, données	Encadrer et protéger

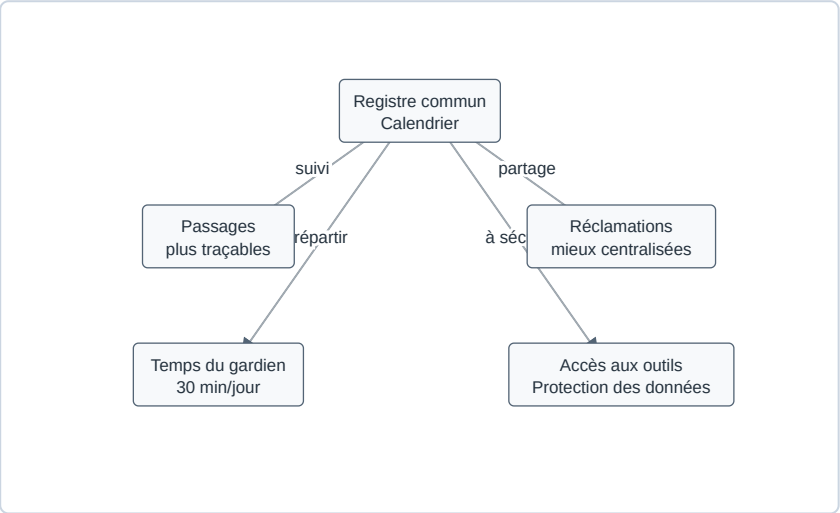
✓ RÉPONSE À RETENIR

Le PESTEL fait ressortir des enjeux de service public, de coût, de coordination, de numérisation, de tri et de conformité.

Question 2.3. Analysez les avantages et les limites du suivi partagé envisagé par la responsable. Prenez en compte la qualité de service, la charge de travail, la circulation de l'information et la traçabilité des interventions.

Le registre partagé, le point mensuel et le calendrier rendent les passages plus visibles et facilitent le repérage des interventions manquantes. Le partage des réclamations peut améliorer leur traitement et la qualité de service ; la saisie commune renforce la traçabilité. Toutefois, le gardien n'a que 30 minutes par jour pour le suivi. Les appels et formulaires papier doivent être reportés dans un suivi unique, ce qui suppose une répartition claire des tâches. Enfin, l'outil numérique doit être accessible et protéger les données personnelles. Le point mensuel doit déboucher sur des actions suivies.

Suivi partagé : bénéfices et points de vigilance



Le suivi partagé peut améliorer le service si ses contraintes pratiques sont anticipées.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Le suivi partagé améliore l'information et la traçabilité, mais exige une répartition réaliste des tâches et un outil adapté.

Question 2.4. Proposez deux mesures opérationnelles et mesurables pour les trois prochains mois. Pour chacune, indiquez un responsable, un indicateur de suivi et une fréquence de contrôle.

Mesure sur trois mois	Responsable	Indicateur et cible	Fréquence de contrôle
Consigner les passages prévus et leur réalisation ou absence dans un registre commun.	Gardien ; prestataire pour la transmission des passages	100 % des 12 passages mensuels tracés.	Vérification hebdomadaire
Effectuer une tournée visuelle des trois halls, des deux ascenseurs et du local de tri, puis consigner les écarts.	Gardien	Une tournée consignée par semaine ; chaque écart fait l'objet d'un suivi.	Tournée hebdomadaire ; bilan mensuel avec le prestataire

Les deux mesures sont mises en place dès le premier mois et suivies pendant trois mois. Le contrôle hebdomadaire du registre permet de repérer rapidement les passages non tracés ou manquants ; les absences doivent être enregistrées, et non comptées comme des prestations réalisées. La tournée donne lieu à un relevé des écarts et à une vérification de leur traitement lors du bilan mensuel. À la fin du troisième mois, la responsable examine les indicateurs et ajuste le dispositif.

Déploiement et contrôle des mesures sur trois mois

Mois 1	Lancer le registre commun et les tournées hebdomadaires.
Mois 2	Vérifier les saisies et suivre les écarts au bilan mensuel.
Mois 3	Évaluer les indicateurs et décider des ajustements.

Vérification hebdomadaire et bilan qualité mensuel pendant les trois mois.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Tracer chaque mois les 12 passages et consigner une tournée qualité hebdomadaire, avec bilan mensuel pendant trois mois.

3. Analyse économique et gestion financière : contrôle d'une facture et comparaison de coûts

Le contrat prévoit 12 interventions mensuelles à 240 € HT l'intervention, avec une TVA de 20 %, mais seules 9 interventions ont été réalisées en avril. Le dossier compare deux organisations annuelles, chiffrées à 34 560 € HT et 31 200 € HT, puis demande des calculs et une recommandation tenant compte des coûts, de la continuité des prestations et des contraintes de suivi.

Analyse économique et gestion financière

Question 3.1. Calculez le montant HT correspondant aux 12 interventions prévues et le montant TTC correspondant. Détaillez les opérations.

Montant HT : 12 × 240 € = **2 880 €**. TVA : 2 880 × 20 % = **576 €**. Montant TTC : 2 880 + 576 = **3 456 €**.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Les 12 interventions prévues représentent 2 880 € HT et, TVA comprise à 20 %, 3 456 € TTC.

Question 3.2. Calculez la valeur HT des trois interventions non réalisées en avril. Calculez également le montant correspondant à 9 interventions réalisées, puis expliquez pourquoi le montant finalement exigible doit être déterminé en tenant compte du contrat, des justificatifs et des règles juridiques du DT 1.

Les trois passages non réalisés représentent 3 × 240 € = **720 € HT**. Les neuf passages effectués correspondent à 9 × 240 € = **2 160 € HT**. Cette somme est la valeur des prestations attestées, mais ne fixe pas à elle seule le montant exigible. Il faut vérifier les justificatifs et appliquer les clauses du contrat. La mise en demeure étant restée sans effet, la pénalité contractuelle de 5 % du montant mensuel peut être envisagée, sans être automatique : 2 880 × 5 % = 144 €. L'article 1217 permet aussi une réduction du prix selon les circonstances.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Trois passages manquants : 720 € HT. Neuf passages réalisés : 2 160 € HT. Le montant exigible dépend du contrat, des preuves et de l'application motivée des sanctions.

Question 3.3. Calculez l'économie annuelle prévisionnelle de l'organisation B par rapport à l'organisation A, puis exprimez cette économie en pourcentage du coût de l'organisation A. Arrondissez à un chiffre après la virgule.

L'économie annuelle prévisionnelle de B est : 34 560 € − 31 200 € = **3 360 € HT**. Rapportée au coût de A : (3 360 ÷ 34 560) × 100 = 9,722… %, soit **9,7 %** après arrondi à un chiffre après la virgule.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> L'organisation B permet une économie prévisionnelle annuelle de 3 360 € HT, soit 9,7 % du coût annuel de A.

Question 3.4. Complétez le DR 1 et formulez une recommandation entre les deux organisations. Mettez en balance le coût, la continuité des prestations et les contraintes de suivi, sans supposer que le coût le plus faible garantit à lui seul une meilleure qualité de service.

Élément	Calcul ou résultat
Coût annuel de l'organisation A	34 560 € HT
Coût annuel de l'organisation B	31 200 € HT
Économie annuelle de B par rapport à A	3 360 € HT
Économie en pourcentage du coût de A	9,7 %

B est moins coûteuse selon les prévisions. Je la recommande si la continuité des passages et la qualité sont garanties. Le suivi partagé doit assurer une traçabilité fiable et rester compatible avec les 30 minutes quotidiennes disponibles. À défaut de garanties suffisantes, l'économie seule ne justifie pas le choix de B.

Comparaison des organisations complétée

Élément à renseigner	Calcul ou résultat
Coût de l'organisation A	34 560 € HT/an
Coût de l'organisation B	31 200 € HT/an
Économie annuelle de B par rapport à A	3 360 € HT
Économie en pourcentage du coût de A	9,7 %
Recommandation et justification	B si continuité et suivi garantis

✓ RÉPONSE À RETENIR

Choisir B si la continuité des prestations et leur qualité sont garanties, avec un suivi traçable compatible avec le temps disponible.

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

Bilan de l'épreuve : Cette épreuve de CAP Gardien d'immeubles, session 2026, porte le code imprimé 26-CAP-GI-EP1, une durée de 2 h et un coefficient 8, précisés comme repères non certifiés. Le cas fictif de la résidence des Tilleuls évalue l'analyse d'un contrat de nettoyage, le diagnostic stratégique et l'organisation du service, ainsi que le contrôle d'une facture et la comparaison de coûts.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- Les contrats légalement formés s'imposent aux parties et doivent être exécutés de bonne foi.
- Les sanctions d'une inexécution dépendent des clauses du contrat, des preuves et des circonstances du dossier.
- Le SWOT distingue les facteurs internes, forces et faiblesses, des facteurs externes, opportunités et menaces.
- Économie relative en pourcentage : (coût A - coût B) ÷ coût A × 100.

Points de vigilance & attentes du jury

- En analyse juridique, qualifiez les faits, formulez le problème de droit, énoncez les règles puis appliquez-les au cas.
- Ne déduisez pas automatiquement une réduction ou une pénalité : vérifiez la clause, la mise en demeure et les preuves.
- Reliez les facteurs SWOT et PESTEL aux données fournies et distinguez les éléments internes de l'environnement externe.
- Détaillez les opérations, respectez les arrondis demandés et complétez le document réponse DR 1 à rendre.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment distinguer le montant HT du montant TTC dans le calcul de la facture ?

Multipliez le nombre d'interventions par le prix unitaire HT pour obtenir le montant HT. Avec une TVA de 20 %, multipliez ensuite le montant HT par 1,20 pour calculer le TTC et détaillez les opérations.

Q : La non-réalisation de trois passages entraîne-t-elle automatiquement une réduction de facture ?

Non. Il faut examiner les prestations prouvées, les clauses du contrat et la mise en demeure, puis déterminer la sanction applicable. La décision de justice citée éclaire la bonne foi, mais n'impose pas mécaniquement une réduction.

Q : Comment organiser le temps pour traiter les trois parties et le document réponse ?

L'épreuve dure 2 h et les trois parties valent respectivement 7, 7 et 6 points. Répartissez le temps selon ces barèmes, gardez une marge pour vérifier les calculs et assurez-vous de compléter puis rendre le DR 1.

Q : Qu'attend le jury dans les réponses de diagnostic et de recommandation ?

Appuyez chaque élément de diagnostic sur les informations fournies et distinguez l'interne de l'externe. Pour la recommandation, comparez les coûts tout en évaluant la continuité des prestations et les contraintes de suivi.

Sujet officiel associé (PDF) : https://cap-gi.fr/assets/annales/cap-gi/Gestion administrative/2026/CAP GI - Gestion administrative - 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.