



---

Cour II  
B-3253/2024

## Arrêt du 12 mai 2025

---

Composition

Pascal Richard (président du collège),  
Eva Schneeberger, Pietro Angeli-Busi, juges,  
Lu Yuan, greffière.

---

Parties

**X.** \_\_\_\_\_,  
représenté par Maître Priscille Ramoni,  
recourant,

contre

**Secrétariat d'Etat à la formation,  
à la recherche et à l'innovation SEFRI,**  
Ressources,  
Einsteinstrasse 2, 3003 Berne,  
autorité inférieure,

**Commission suisse des examens  
de l'économie immobilière CSEEI,**  
Rue Mercerie 1, 1003 Lausanne,  
première instance.

---

Objet

Examen professionnel de gérant d'immeubles 2023.

**Faits :****A.**

**A.a** X. \_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant) s'est présenté pour la deuxième fois à l'examen professionnel de gérant d'immeubles (ci-après : l'examen professionnel) lors de la session 2023.

**A.b** Par décision du 28 mars 2023, la commission suisse des examens de l'économie immobilière CSEEI (ci-après : la commission d'examen ou la première instance) a informé le recourant de son échec audit examen et lui a communiqué les résultats suivants :

Epreuves	Note	
1. Droit	4.5	
2. Connaissances de la construction	4.5	
3. Gestion du personnel	4.0	
4. Gérance immobilière écrit *	3.5	} épreuves 4 & 5 : 3.3
5. Gérance immobilière oral *	3.0	
* Ces notes comptent double		
Pondération, épreuves 1-5	3.7	

**B.**

**B.a** Par écritures du 27 avril 2023, le recourant a interjeté recours contre ladite décision auprès du Secrétariat d'Etat à la formation, à la recherche et à l'innovation SEFRI (ci-après : l'autorité inférieure).

Sous suite de frais et dépens, il a pris les conclusions suivantes :

« principalement :

- I. Le recours est admis.
- II. La décision de la commission d'examen du 28 mars 2023 est réformée en ce sens qu'il est attribué une note de 4 à l'examen de gérance immobilière écrit.

- III. La note de l'examen de gérance immobilière oral est annulée, le recourant étant autorisé à repasser ledit examen sans frais et en 1<sup>e</sup> [sic] répétition.

Subsidiairement

- IV. La décision de la commission d'examen du 28 mars 2023 est annulée et le recourant est autorisé à repasser les examens de gérance immobilière écrit et oral sans frais en 1<sup>e</sup> [sic] répétition.

**B.b** Par décision du 22 avril 2024, notifiée le 24 avril 2024, l'autorité inférieure a rejeté ledit recours. Elle a en particulier indiqué le nouveau résultat du recourant à l'examen professionnel ensuite de la modification par la première instance de la note de l'épreuve écrite de gérance immobilière le 20 juin 2023. Celui-là se présente comme suit :

Epreuves	Note	
1. Droit	4.5	
2. Connaissances de la construction	4.5	
3. Gestion du personnel	4.0	
4. Gérance immobilière écrit *	4.0	} épreuves 4 et 5 : 3.5
5. Gérance immobilière oral *	3.0	
* Ces notes comptent double		
Pondération, épreuves 1-5	3.9	

**C.**

Par écritures du 23 mai 2024, le recourant interjette recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif fédéral. Sous suite de frais et dépens, il conclut à ce qui suit :

« I. Le recours est admis

Principalement

- I. La décision du [SEFRI] du 22 avril 2024 est annulée.
- II. La note de 4.0 à l'examen écrit de gérance immobilière est attribuée [au recourant], son bulletin de notes étant corrigé en ce sens.

- III. [Le recourant] étant autorisé à repasser l'examen oral de gérance immobilière en 1<sup>ère</sup> [sic] tentative.

Subsidiairement

- IV. La décision du [SEFRI] du 22 avril 2024 est annulée.
- V. La note de 4.0 à l'examen écrit de gérance immobilière est attribuée [au recourant], son bulletin de notes étant corrigé en ce sens.
- VI. La cause étant renvoyée à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. »

A l'appui de ses conclusions, il se plaint tout d'abord de ce qu'aucun nouveau bulletin de notes comprenant la modification de la note de l'examen écrit de gérance immobilière ne lui a été communiqué. Il se prévaut ensuite d'une violation de son droit d'être entendu, en ce sens que les experts ne sont pas parvenus à reconstituer le déroulement de l'épreuve orale de gérance immobilière (ci-après : l'examen oral), dès lors qu'ils n'ont mentionné ni la présence d'une troisième personne lors de son examen ni le fait qu'il a dû attirer leur attention sur le temps supplémentaire pour la préparation de l'examen auquel il avait droit. Par ailleurs, cette interpellation l'aurait fortement déstabilisé durant l'épreuve et ne serait pas conforme aux mesures visant à compenser son handicap. Il soutient également que les critères d'appréciation de l'examen en cause ne seraient pas satisfaisants et conteste l'évaluation retenue. Le terme « ricanement » figurant dans les prises de position pour décrire sa prestation atteste, selon lui, de contractions de la part des experts puisque ceux-ci ont relevé qu'il s'était montré très aimable et leur avait réservé un bon accueil. Cette remarque des experts permettrait en outre de douter de leur impartialité. Il avance encore que la modification de la note à l'épreuve écrite laisse également supposer une mauvaise évaluation de l'épreuve orale. Enfin tous les manquements constatés mettraient en cause l'examen professionnel dans son ensemble.

**D.**

**D.a** Par réponse datée du 4 juillet 2024, l'autorité inférieure a proposé le rejet du recours. Elle indique notamment que la première instance a déjà établi et transmis au recourant un nouveau certificat de note contenant la modification des notes.

**D.b** Dans sa réponse du 23 juillet 2024, la première instance affirme ne pas être en mesure de déterminer si ce sont les experts qui ont initié le temps supplémentaire durant l'épreuve orale ou si c'est le recourant qui le leur a rappelé. Elle révèle aussi l'identité de la troisième personne présente à cette épreuve et conteste que les critères d'évaluation ne soient pas satisfaisants. Elle expose ensuite que l'évaluation de l'épreuve orale porte sur la prestation globale du recourant, mais concède toutefois que l'utilisation du terme « ricanement » était inappropriée. Néanmoins, cela ne signifie pas, selon elle, que les experts auraient eu un préjugé défavorable à l'égard du recourant. Elle indique également que l'augmentation de la note de l'épreuve écrite de gérance immobilière ne permet pas de déduire que les autres parties de l'examen professionnel auraient été évaluées de manière insatisfaisante. Elle transmet enfin un nouveau certificat de notes contenant les notes modifiées du recourant.

**E.**

Dans sa réplique du 13 septembre 2024, le recourant reproche à la première instance de n'avoir révélé l'identité de la troisième personne présente lors de l'examen oral qu'à un stade avancé de la procédure. Cela démontrerait toutefois que la première instance n'est pas en mesure de reconstituer le déroulement de cet examen.

**F.**

**F.a** Par duplique du 25 septembre 2024, l'autorité inférieure s'est référée à sa réponse du 4 juillet 2024 et à la décision entreprise.

**F.b** Par duplique du 15 octobre 2024, la première instance a renvoyé à l'argumentation contenue dans sa réponse du 23 juillet 2024.

Les arguments avancés de part et d'autre au cours de la présente procédure seront repris plus loin dans la mesure où cela s'avère nécessaire.

**Droit :**

**1.**

Le Tribunal administratif fédéral est compétent pour statuer sur le présent recours (cf. art. 31, 32 et 33 let. d LTAF et art. 5 al. 2 PA). La qualité pour recourir doit être reconnue au recourant (cf. art. 48 al. 1 PA). Les dispositions relatives à la représentation, au délai de recours, à la forme

du mémoire de recours, ainsi qu'à l'avance de frais (cf. art. 11 al. 1, 50 al. 1, 52 al. 1 et 63 al. 4 PA) sont en outre respectées.

Le recours est ainsi en principe recevable.

## **2.**

A titre liminaire, il y a lieu de relever que la transmission de la réponse de la première instance, par pli du 23 juillet 2024, a eu lieu après l'échéance du délai imparti pour ce faire. Cela étant, dans la mesure où ces écritures portent sur l'évaluation et le déroulement de l'épreuve litigieuse, elles se révèlent décisives pour la résolution du présent litige. Partant, elles seront prises en compte en application de l'art. 32 al. 2 PA (cf. arrêt du TAF B-4548/2024 du 21 janvier 2025 consid. 3).

## **3.**

Le tribunal constate que, contrairement à ce que soutient le recourant, le bulletin de notes comprenant la rectification de la note de l'épreuve écrite de gérance immobilière et de la moyenne de l'examen professionnel lui a été communiqué lors de la procédure devant l'autorité inférieure (cf. 11 du dossier de la cause ; pce 9 du recours). En tout état de cause, ledit bulletin, produit à nouveau par la première instance devant le tribunal, lui a été transmis par ordonnance du 24 juillet 2024.

Il suit de là que, à défaut d'intérêt du recourant, la conclusion II. est irrecevable ou, à tout le moins, sans objet.

## **4.**

Le chapitre 3 de la loi fédérale du 13 décembre 2002 sur la formation professionnelle (LFPr, RS 412.10), consacré à la formation professionnelle supérieure, indique que celle-ci vise à transmettre et à faire acquérir, au niveau tertiaire, les qualifications indispensables à l'exercice d'une activité professionnelle complexe ou impliquant des responsabilités élevées (cf. art. 26 al. 1 LFPr). La formation professionnelle supérieure s'acquiert par un examen professionnel fédéral ou par un examen professionnel fédéral supérieur (cf. art. 27 let. a LFPr) ; par une formation reconnue par la Confédération et dispensée par une école supérieure (cf. art. 27 let. b LFPr).

Les organisations du monde du travail compétentes définissent les conditions d'admission, le niveau exigé, les procédures de qualification, les certificats délivrés et les titres décernés. Leurs prescriptions sont soumises à l'approbation du SEFRI (cf. art. 28 al. 2 LFPr). Se fondant sur dite

disposition, l'organe responsable, constitué par la Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT (ci-après : la SVIT) et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI Suisse (ci-après : USPI), a édicté le règlement concernant l'examen professionnel de gérant d'immeubles, approuvé par l'Office fédéral de la formation professionnelle et de la technologie le 25 avril 2012. Ce règlement a ensuite été modifié et approuvé par le SEFRI le 27 mars 2017 (ci-après : le règlement d'examen, <https://www.sfpkiw.ch/francais/examens/gerance/>, consulté le 9 avril 2025).

L'art. 1.11 du règlement d'examen indique que, par la réussite de l'examen professionnel, les candidats justifient de qualifications et compétences dans des domaines spécifiques de la gérance immobilière. Ils sont ainsi préparés à la reprise de tâches à responsabilité dans les différents domaines de la gérance immobilière. La commission suisse des examens de l'économie immobilière, définie par l'organe responsable, a notamment pour tâches de définir le programme d'examen et de décider de l'octroi du brevet (cf. art. 2.11 et 2.31 let. a et e du règlement d'examen). L'examen professionnel est composé de cinq épreuves suivantes : 1. droit (pondération 1), 2. connaissances de la construction (pondération 1), 3. gestion du personnel (pondération 1), 4. gestion immobilière, partie écrite (pondération 2) et 5. gestion immobilière, partie orale (pondération 2) (cf. art. 5.11). Il est considéré comme réussi lorsque les conditions suivantes sont remplies : a) la note globale n'est pas inférieure à 4 ; b) une note inférieure à 4.0 n'a pas été attribuée à plus d'une épreuve ; c) aucune note d'épreuve inférieure à 3.0 n'a été attribuée ; c) la moyenne arrondie à une décimale pour les épreuves 4 et 5 n'est pas inférieure à 4.0 (cf. art. 6.41).

Les directives concernant l'examen professionnel (ci-après : les directives, <https://www.sfpkiw.ch/francais/examens/gerance/>, consulté le 9 avril 2025), édictées par la commission d'examen et entrées en vigueur le 22 juillet 2016, précisent notamment l'objectif de l'examen et son contenu.

## **5.**

**5.1** Conformément à l'art. 49 PA, le recourant peut invoquer la violation du droit fédéral, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation, la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents et l'inopportunité de la décision attaquée. Toutefois, selon une jurisprudence constante, les autorités de recours appelées à statuer en matière d'examen observent une certaine retenue en ce sens qu'elles ne s'écartent pas sans nécessité

des avis des experts et des examinateurs sur des questions qui, de par leur nature, ne sont guère ou que difficilement contrôlables (cf. ATF 136 I 229 consid. 5.4.1 ; ATAF 2010/11 consid. 4.1, 2008/14 consid. 3.1 ; arrêt du TAF B-1343/2024 du 14 avril 2025 consid. 2.1 et la réf. cit.).

La retenue dans le pouvoir d'examen n'est toutefois admissible qu'à l'égard de l'évaluation proprement dite des prestations. En revanche, dans la mesure où le recourant conteste l'interprétation et l'application de prescriptions légales ou s'il se plaint de vices de procédure, l'autorité de recours doit examiner les griefs soulevés avec pleine cognition, sous peine de déni de justice formel. De jurisprudence constante, les questions de procédure se rapportent à tous les griefs qui concernent la façon dont l'examen ou son évaluation se sont déroulés (cf. ATF 136 I 229 consid. 5.4.1 ; ATAF 2010/11 consid. 4.2 et la réf. cit. ; arrêt du TAF B-1343/2024 du 14 avril 2025 consid. 2.1 et la réf. cit.).

**5.2** Enfin, selon une pratique constante du Tribunal administratif fédéral, la règle du fardeau de la preuve tirée de l'art. 8 CC s'applique également en matière de droit public (cf. arrêt du TAF B-1343/2024 du 14 avril 2025 consid. 2.2 et la réf. cit.). Aussi, l'autorité de recours n'examine, de manière approfondie, les griefs relatifs à l'évaluation d'une prestation d'examen que s'ils sont soutenus par des arguments objectifs et des moyens de preuve correspondants susceptibles de démontrer que les appréciations de la première instance sont insoutenables, les exigences trop élevées ou les prestations manifestement sous-évaluées (cf. ATAF 2010/21 consid. 5.1 et 2010/11 consid. 4.3 ; arrêt du TAF B-1343/2024 du 14 avril 2025 consid. 2.2 et la réf. cit.). Le seul fait de prétendre qu'une autre solution est possible, que l'avis de la commission d'examen ou qu'un corrigé est erroné ou incomplet, ne satisfait pas à ces exigences (cf. arrêt du TAF B-1343/2024 du 14 avril 2025 consid. 2.2 et la réf. cit.).

## **6.**

Le recourant se prévaut d'une violation de son droit d'être entendu en ce sens que le déroulement de l'examen oral n'a pas pu être reconstitué. Il relève que les experts n'ont mentionné ni sur la grille d'évaluation ni dans leurs prises de position le fait qu'il a dû les interpellier au sujet du temps supplémentaire pour la préparation de l'épreuve auquel il avait droit. De plus, l'identité de la troisième personne présente à cette épreuve ne figure pas sur la grille d'évaluation et la première instance ne l'a révélée qu'au stade de la procédure de recours devant le tribunal.

**6.1** Le droit d'être entendu, consacré à l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le devoir pour l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (cf. ATF 146 II 335 consid. 5.1 et les réf. cit.).

Lorsque la décision porte sur le résultat d'un examen et que l'appréciation des experts est contestée, l'autorité satisfait aux exigences de motivation au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. si elle indique au candidat, même oralement et de façon succincte, les défauts qui entachent ses réponses et les solutions correctes qui étaient attendues de lui. Afin que l'instance de recours soit en mesure d'examiner si l'évaluation de l'examen est soutenable, le déroulement de l'examen et son appréciation doivent pouvoir être reconstitués. Ce n'est que dans ces conditions que l'instance de recours sera en mesure de vérifier si la motivation de l'examineur est soutenable et si les griefs avancés par le recourant se révèlent pertinents (cf. arrêt du TAF B-2358/2023 du 28 novembre 2024 consid. 5.4.1 et la réf. cit.).

Le droit d'être entendu n'est toutefois pas une fin en soi. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (cf. ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; arrêt du TF 5A\_753/2024 du 5 février 2025 consid. 3.2).

**6.2** En l'espèce, les experts ont exposé dans les prises de position leurs appréciations pour chaque élément d'évaluation de l'examen oral et ont relevé les lacunes que présentait la prestation du recourant. Dans sa réponse, la première instance a en outre indiqué que la troisième personne présente lors de l'examen était un membre de la commission chargé de vérifier le travail des experts. S'agissant de la survenance de l'incident au sujet du temps additionnel, la première instance a expliqué que, selon l'un des experts, il en aurait informé le recourant avant le début de l'examen. Cependant, l'autre expert a affirmé ne pas se souvenir d'avoir vu de consigne relative à cette mesure de compensation sur la feuille d'examen. Il n'est pas non plus certain si ce fut le recourant qui a attiré leur attention sur ce sujet. La première instance a toutefois confirmé que le temps supplémentaire accordé avait été respecté (cf. pce 11 du dossier de la cause), ce que le recourant ne conteste pas.

**6.3** Il faut d'abord relever que les experts ont fourni des explications suffisantes relatives à l'évaluation de l'épreuve orale ; dans leurs prises de position, ils ont indiqué au recourant les défauts qui entachaient ses réponses et les solutions correctes qui étaient attendues de lui. Quant aux points soulevés par le recourant, il est vrai que la troisième personne n'est mentionnée ni sur la grille d'évaluation ni dans les prises de position des experts ; la première instance a toutefois révélé son identité dans les déterminations devant le tribunal. Aussi, une éventuelle violation du droit d'être entendu serait de toute manière guérie (cf. ATF 147 IV 340 consid. 4.11.3). S'agissant de l'incident en lien avec le temps supplémentaire pour la préparation de l'examen, les versions divergent. Le recourant prétend qu'il aurait dû interpellé les experts à ce propos. Les experts ne sont quant à eux pas unanimes et reconnaissent qu'une incertitude subsiste à ce sujet. Quoiqu'il en soit, même si sur ce point il y a lieu d'admettre qu'il n'est pas possible de reproduire avec certitude le déroulement de l'examen, la survenance ou non de cet incident ne se révèle, comme nous le verrons plus loin (cf. consid. 7), nullement décisive pour l'issue du recours de sorte que la décision entreprise ne saurait être annulée pour ce seul motif.

## **7.**

Le recourant prétend également que, même si le temps supplémentaire lui a été octroyé, le fait d'avoir dû interpellé les experts sur ce point l'a fortement déstabilisé et a eu un impact négatif sur sa prestation. De plus, à la suite de cet incident, les experts n'auraient pris aucune mesure pour le remettre en situation d'examen alors que, selon leurs prises de position, ils avaient constaté son état de stress. Selon le recourant, cela n'est pas conforme aux mesures visant à compenser un handicap.

### **7.1**

**7.1.1** En application de l'art. 8 al. 4 Cst., la loi fédérale du 13 décembre 2002 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (loi sur l'égalité pour les handicapés, LHand, RS 151.3) a été adoptée. Dans le contexte de la formation réglée à l'art. 2 al. 5 LHand, il y a inégalité notamment lorsque l'utilisation de moyens auxiliaires spécifiques aux personnes handicapées ou une assistance personnelle qui leur est nécessaire ne leur est pas accordée (cf. let. a) ou la durée et l'aménagement des prestations de formation offertes ainsi que les examens exigés ne sont pas adaptés aux besoins spécifiques des personnes handicapées (cf. let. b).

**7.1.2** Un vice de procédure ne constitue un motif de recours au sens de l'art. 49 let. a PA justifiant l'admission du recours et l'annulation ou la réforme de la décision attaquée que s'il existe des indices que ce vice ait pu exercer une influence défavorable sur les résultats de l'examen. Un vice purement objectif ne saurait, faute d'intérêt digne de protection de celui qui s'en prévaut, constituer un motif de recours, sauf s'il s'avère particulièrement grave. En matière d'examen, l'admission d'un vice de nature formelle ne peut mener qu'à autoriser le recourant à repasser l'épreuve en question (cf. arrêt du TF 2C\_769/2019 du 27 juillet 2020 consid. 6.7 et 8 non publié aux ATF 147 I 73 ; arrêt du TF 2D\_7/2020 du 7 février 2022 consid. 6.3 ; ATAF 2010/21 consid. 8.1 ; arrêt du TAF B-1343/2024 du 14 avril 2025 consid. 7.1 et les réf. cit.).

**7.1.3** Le principe de la bonne foi et l'interdiction de l'arbitraire s'opposent à ce que des griefs d'ordre formel qui auraient pu être soulevés à un stade antérieur soient invoqués plus tard, une fois une issue défavorable connue (cf. ATF 143 V 66 consid. 4.3 et les réf. cit. ; arrêt du TF 2C\_443/2023 du 15 janvier 2025 consid. 3.1 et les réf. cit.). Aussi, il appartient au candidat de soulever immédiatement, dans la mesure du possible, tout motif qu'il pourrait faire valoir au sujet de la manière dont les examens se sont déroulés, sous peine de péremption (cf. arrêt du TF 2C\_443/2023 du 15 janvier 2025 consid. 3.1 et la réf. cit. ; arrêt du B-1343/2024 du 14 avril 2025 consid. 4.1 et la réf. cit.).

**7.2** En l'espèce, à supposer que l'incident invoqué par le recourant ait eu lieu, rien ne permet d'établir que la nervosité constatée par les experts était due à cet incident et qu'elle n'aurait pas été causée par l'examen lui-même. En effet, si les perturbations et les distractions restreignant la capacité de concentration du candidat sont à éviter, toute perturbation n'est pas susceptible d'affecter le déroulement de l'examen (cf. arrêt du TAF B-4965/2020 du 7 septembre 2021 consid. 7.1.3 et les réf. cit.).

En tout état de cause, le recourant ne s'est nullement plaint d'avoir été déstabilisé par cet événement durant son épreuve. Il ne l'a pas non plus relevé après avoir passé l'épreuve ni ne s'est adressé à ce sujet à la Commission d'examen. Il a bien plus attendu de recevoir un résultat négatif pour soulever ce prétendu vice dans le déroulement de l'examen oral. Aussi, on ne saurait considérer qu'il ait agi sans retard. Son grief s'avère par conséquent tardif.

Par surabondance, on peine à voir en quoi le simple fait d'avoir dû attirer l'attention des experts sur la mesure de compensation constituerait un

événement à ce point intolérable que la concentration du recourant en ait été profondément et durablement troublée et constituerait une inégalité de traitement au sens de la LHand. En effet, ce supposé incident est censé avoir eu lieu avant même que la préparation de l'examen ne débute (cf. p. 8 du recours devant l'autorité inférieure). De même, l'entier du temps supplémentaire a effectivement été accordé au recourant. Dans de telles circonstances, on est en droit d'attendre d'un candidat à un examen professionnel qu'il sache gérer son stress ainsi que les contraintes liées au déroulement de l'examen et qu'en conséquence, il ne soit pas décontenancé par le simple fait d'avoir dû rappeler aux experts une mesure de compensation (cf. s'agissant de la gestion du stress : arrêt B-4965/2020 cité consid. 7.1.3 et les réf. cit.).

## **8.**

Le recourant soutient encore que les critères d'appréciation de l'épreuve orale seraient insatisfaisants.

**8.1** Les examinateurs disposent d'un large pouvoir d'appréciation en ce qui concerne non seulement le mode de contrôle des connaissances ou l'échelle d'évaluation mais également le choix ou la formulation des questions (cf. arrêt du TAF B-6313/2024 du 4 décembre 2024 consid. 7.3.1 et les réf. cit.).

Selon les directives d'examen, les examens oraux tendent, en premier lieu, à vérifier les compétences sociales et méthodologiques puis, en deuxième lieu seulement, à examiner les compétences professionnelles. Cela est effectué au cours d'un entretien avec les experts. Les candidats sont confrontés à un cas pratique servant comme objet de base pour l'entretien professionnel qui s'en suit. L'évaluation est effectuée sur la base d'un barème imposé par la commission d'examen (cf. p. 8 des directives d'examen).

**8.2** La grille d'évaluation de l'épreuve orale contient les critères d'évaluation suivants : « compétences sociales », « compétences méthodologiques » et « compétences techniques » (cf. pce 6 du recours). Ces critères sont divisés en plusieurs sous-critères. Pour le critère « compétences sociales », les examinateurs doivent évaluer si le candidat dispose d'une attitude professionnelle, souveraine, inspirant confiance et convaincante, s'il comprend les attentes, les préoccupations et s'il mène la discussion de façon ciblée, s'exprime clairement et distinctement. S'agissant du critère « compétences méthodologiques », le candidat doit être en mesure de comprendre la problématique du cas et pouvoir la

formuler ; il doit aussi pouvoir expliquer sa démarche ou sa solution de manière logique et clairement compréhensible et être capable de réfléchir de façon structurée et en variantes (sic). Quant aux compétences techniques, le candidat doit démontrer ses connaissances professionnelles notamment en matière de mandat de gérance, de gérance d'immeubles en location, et d'entretien d'immeuble et rénovations.

Il s'ensuit que les critères d'évaluation de l'épreuve orale – de même que les sous-critères – correspondent aux objectifs fixés par les directives d'examen. La critique toute générale du recourant, à qui incombe le fardeau de la preuve, n'est soutenue par aucun argument objectif ni moyen de preuve. Elle ne permet nullement de démontrer que les critères d'évaluation seraient excessifs ou insatisfaisants.

Mal fondé, le recours doit dès lors être rejeté sur ce point.

## **9.**

Le recourant s'en prend encore à l'évaluation proprement dite de l'épreuve orale de gérance immobilière. Il soutient d'abord que l'emploi du terme « ricanement » par les experts dans leurs prises de position pour décrire sa prestation - le verbe « ricaner » signifiant « rire d'une manière méprisante, sarcastique ou stupide » – permet de douter de l'impartialité de ceux-ci. Leurs appréciations seraient pour le reste contradictoires : d'une part, ils retiennent qu'il a fait preuve d'une présence peu professionnelle en raison de ricanements ; d'autre part, ils considèrent qu'il s'est montré très aimable, qu'il leur a réservé un très bon accueil, qu'il est adapté à la situation du cas pratique et a adopté une attitude bienveillante à l'égard du client. Enfin, selon lui, les erreurs de correction de l'épreuve écrite attestent également d'erreurs dans l'évaluation de l'épreuve orale de même que tous les manquements constatés mettent en cause l'examen professionnel dans son ensemble.

**9.1** En procédure administrative, l'art. 10 al. 1 PA, qui s'applique en l'espèce (cf. art. 1 et 2 al. 2 PA), énonce une liste de motifs de récusation. En particulier, les personnes appelées à rendre ou préparer la décision doivent se récuser si, elles ont un intérêt personnel dans l'affaire, ou si, pour d'autres raisons, elles pourraient avoir une opinion préconçue dans l'affaire (cf. art. 10 al. 1 let. a et d PA). La récusation ne s'impose pas seulement lorsqu'une prévention effective est établie car une disposition interne de la part de la personne concernée ne peut guère être prouvée ; il suffit que les circonstances donnent l'apparence d'une prévention dans une affaire et fassent redouter une activité partielle. Il peut s'agir soit d'un

comportement subjectif de la personne, soit de certains faits objectifs de fonctionnement ou d'organisation. Cependant, seules des circonstances constatées objectivement doivent être prises en considération ; les impressions purement individuelles d'une partie ne sont pas décisives (cf. ATF 144 I 159 consid. 4.3 et les réf. cit.). En particulier, les acteurs administratifs bénéficient généralement d'une liberté de propos plus importante à l'égard des parties ; des maladresses et des propos déplacés sont également tolérés suivant les circonstances, s'ils ne dénotent aucun "parti pris", si ce n'est en faveur de l'intérêt général (cf. arrêts du TAF B-2371/2014 du 7 janvier 2015 consid. 3.1, B-5263/2012 du 13 mai 2013 consid. 5.1 et A-4261/2010 du 5 mai 2011 consid. 6.2 et réf. cit.).

En l'espèce, pour le critère « compétences sociales » de l'épreuve orale, les experts ont noté dans leurs prises de position que « le candidat s'effor[çait] de rester objectif, d'une présence peu professionnelle [ricanements en cause], sembl[ait] nerveux, peu sûr de lui, qu'il n'écout[ait] pas le client, qu'il rest[ait] obstinément sur ses positions (loyers) et qu'il [émettait] des déclarations contradictoires ». Ainsi, l'emploi du terme « ricanement » ne visait qu'à décrire le rire nerveux émis par le recourant lors de sa prestation, il ne consistait aucunement en un jugement de valeur envers sa personne. Par conséquent, la seule utilisation de ce terme ne suffit pas à retenir que les experts auraient eu un parti pris en ce qui concerne le recourant. Elle n'est dès lors pas en mesure de mettre en cause leur impartialité.

**9.2** S'agissant de l'évaluation de l'épreuve orale proprement dite, un rire nerveux peut en effet être considéré comme inapproprié dans un contexte professionnel ; il n'y a néanmoins pas lieu d'y voir une contradiction avec le fait que le recourant s'est montré pour le reste aimable et bienveillant. De plus, l'évaluation de l'épreuve orale ne se limite pas à cet élément. Au contraire, les experts ont noté de nombreuses lacunes dans la prestation du recourant. A titre d'exemples, ils ont relevé que celui-ci adoptait une attitude floue et sans fil conducteur, qu'il n'écoutait pas le client et ses besoins, qu'il avait émis de nombreuses déclarations contradictoires, qu'il ne distinguait que partiellement les différents aspects du cas pratique et qu'il avait une absence totale d'analyse du problème. Or, ces éléments ne font l'objet d'aucune critique de la part du recourant. De même, le fait que des points supplémentaires lui ont été accordés à l'épreuve écrite durant la procédure de recours ne lui est d'aucune aide, dès lors que chaque épreuve a fait l'objet d'une évaluation propre. Enfin, aucun manquement susceptible de mettre en cause l'évaluation de l'épreuve orale de gérance immobilière n'ayant été établi, on ne saisit pas en quoi, en l'absence de

griefs relatifs aux autres épreuves, l'examen professionnel aurait été mal évalué dans son ensemble.

**9.3** En définitive, la critique du recourant ne permet pas de démontrer que l'appréciation des experts se révélerait insoutenable, les exigences trop élevées ou les prestations manifestement sous-évaluées. L'évaluation des experts ne prête dès lors nullement le flanc à la critique et le recours doit être rejeté sur ce point également.

**10.**

Le recourant relève encore que s'il avait eu connaissance des erreurs de correction de l'épreuve écrite de gestion immobilière avant la procédure de recours, il aurait procédé à la consultation des épreuves pour lesquelles il a obtenu la moyenne. Cependant, il ne se plaint aucunement de ce qu'il aurait été empêché de consulter ces examens. Au contraire, il apparaît qu'il a lui-même choisi d'y renoncer. Dans ces circonstances, le tribunal peine à voir ce qu'il entend déduire de son argument.

**11.**

En définitive, il y a lieu d'admettre que la décision sur recours déférée devant le tribunal de céans ne procède ni d'une violation du droit ni d'une constatation inexacte ou incomplète des faits et n'est pas non plus inopportune (cf. art. 49 PA). Mal fondé, le recours doit dès lors être rejeté.

**12.**

Les frais de procédure, comprenant l'émolument judiciaire et les débours, sont mis à la charge de la partie qui succombe (cf. art. 63 al. 1 PA et art. 1 al. 1 du règlement du 21 février 2008 concernant les frais, dépens et indemnités fixés par le Tribunal administratif fédéral [FITAF, RS 173.320.2]). L'émolument judiciaire est calculé en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties et de leur situation financière (cf. art. 2 al. 1 et art. 4 FITAF).

En l'espèce, il y a lieu d'arrêter les frais de procédure à 1'500 francs et de les mettre à la charge du recourant qui succombe. Ceux-ci sont compensés par l'avance de frais, du même montant, acquittée par celui-là le 3 juin 2024.

**13.**

Compte tenu de l'issue de la procédure, le recourant n'a pas droit à des dépens (cf. art. 64 al. 1 PA et art. 7 al. 1 FITAF a contrario). Quant à

l'autorité inférieure et à la première instance, elles n'y ont en toute hypothèse pas droit (cf. art. 7 al. 3 FITAF).

**14.**

Selon l'art. 83 let. t LTF, la voie du recours en matière de droit public au Tribunal fédéral n'est pas ouverte à l'encontre des décisions sur le résultat d'examens ou d'autres évaluations des capacités, notamment en matière de scolarité obligatoire, de formation ultérieure ou d'exercice d'une profession. Le motif d'irrecevabilité contenu dans cette disposition se réfère tant aux résultats d'examens au sens strict, qu'aux autres décisions d'évaluation des aptitudes ou des capacités intellectuelles ou physiques d'un candidat. En revanche, les autres décisions, qui ne concernent que la procédure d'examen, en particulier les aspects organisationnels ou procéduraux, ne tombent pas sous le coup de la clause d'irrecevabilité (cf. ATF 147 I 73 consid. 1.2.1 et réf. cit. ; arrêt du TF 2C\_78/2025 du 4 février 2025 consid. 4.1).

(le dispositif se trouve à la page suivante)

**Par ces motifs, le Tribunal administratif fédéral prononce :**

**1.**

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

**2.**

Les frais de procédure, arrêtés à 1'500 francs, sont mis à la charge du recourant. Ils sont prélevés sur l'avance de frais, du même montant, déjà perçue.

**3.**

Il n'est pas alloué de dépens.

**4.**

Le présent arrêt est adressé au recourant, à l'autorité inférieure, à la première instance et au Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR.

L'indication des voies de droit se trouve à la page suivante.

Le président du collège :

La greffière :

Pascal Richard

Lu Yuan

**Indication des voies de droit :**

La présente décision peut être attaquée devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par la voie du recours en matière de droit public, dans les trente jours qui suivent la notification, pour autant que les conditions fixées aux art. 82 ss, 90 ss et 100 LTF soient réalisées.

Expédition : 13 mai 2025

Le présent arrêt est adressé :

- au recourant (acte judiciaire)
- à l'autorité inférieure (n° de réf. [...] ; acte judiciaire)
- à la première instance (acte judiciaire)
- au Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR (acte judiciaire)