

BVGer B-3993/2025 vom 18. Mai 2026

Bundesverwaltungsgericht, 2026-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger_B-3993_2025

FR: TAF B-3993/2025 du 18 mai 2026

IT: TAF B-3993/2025 del 18 maggio 2026

Regeste

Examen professionnel

Erwägungen

E. 1

Droit3.5

E. 2

Connaissances de la construction4.0

E. 2.1

Le chapitre 3 de la loi fédérale sur la formation professionnelle du 13 décembre 2002 (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 (art. 26 al. 1 LFPr). La formation professionnelle supérieure s'acquiert par un examen professionnel fédéral ou par un examen professionnel fédéral supérieur (art. 27 let. a LFPr) ou encore par une formation reconnue par la Confédération et dispensée par une école supérieure (art. 27 let. b LFPr).

E. 2.2

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 (art. 28 al. 2 LFPr). Se fondant sur dite disposition, l'organe responsable, constitué par le Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT (Schweiz), l'Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI Suisse et l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles USECE, 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/estimation/> >, consulté le 18.05.2026). 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 l'estimation immobilière. Ils sont ainsi préparés à la reprise de tâches à responsabilité dans les différents domaines de l'estimation 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 (art. 2.21 et 2.31 let. a et e du règlement d'examen). L'examen professionnel est composé des cinq épreuves suivantes (art. 5.11) : 1. Droit (épreuve écrite ;

pondération : 1) ; 2. Connaissances de la construction (épreuve écrite ; pondération 1) ; 3. Économie politique et économie d'entreprise (épreuve écrite, pondération : 1) ;

E. 3

Économie politique et d'entreprise 4.0

E. 3.1.1

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 ; 131 I 467 consid. 3.1 ; 121 I 225 consid. 4b ; ATAF 2010/11 consid. 4.1 ; 2008/14 consid. 3.1 ; arrêt du TAF B-7022/2024 du 8 août 2025 consid. 2.1). L'évaluation des épreuves requiert en effet le plus souvent des connaissances particulières dont l'autorité de recours ne dispose pas (cf. ATF 118 Ia 488 consid. 4c ; ATAF 2008/14 consid. 3.1). Cela étant, cette retenue s'impose également dans les cas où l'autorité de recours serait en mesure de se livrer à une évaluation plus approfondie en raison de ses propres connaissances professionnelles sur le fond (cf. ATF 136 I 229 consid. 6.2 ; 131 I 467 consid. 3.1 ; 121 I 225 consid. 4b). De plus, de par leur nature, les décisions en matière d'examens ne se prêtent pas bien à un contrôle judiciaire, étant donné que l'autorité de recours ne connaît pas tous les facteurs d'évaluation et n'est, en règle générale, pas à même de juger de la qualité ni de l'ensemble des épreuves du recourant ni de celles des autres candidats. Un libre examen des décisions en cette matière pourrait ainsi engendrer des inégalités de traitement (cf. ATAF 2010/11 consid. 4.1 ; 2008/14 consid. 3.1 ; 2007/6 consid. 3 et les réf. cit. ; arrêt du TAF B-1645/2023 du 26 janvier 2024 consid. 3 et les réf. cit.). L'autorité de recours n'a pas à étudier chaque grief, de même qu'elle n'a pas à examiner en détail l'évaluation de la commission d'examen sous l'angle de son opportunité. Elle doit uniquement se convaincre que les corrections n'apparaissent pas insoutenables et qu'elles sont concluantes (cf. arrêt du TAF B-4558/2022 du 2 mai 2024 consid. 3.1 et la réf. cit.). Partant, pour autant qu'il n'existe pas de doutes apparemment fondés sur l'impartialité des personnes appelées à évaluer les épreuves, l'autorité de recours n'annulera la décision attaquée que si elle apparaît insoutenable ou manifestement injuste, soit que les examinateurs ou les experts ont émis des exigences excessives, soit que, sans émettre de telles exigences, ils ont manifestement sous-estimé le travail du candidat (cf. ATF 136 I 229 consid. 5.4.1 ; 131 I 467 consid. 3.1 et les réf. cit. ; arrêt du TAF B-1677/2024 du 3 juin 2025 consid. 2.1 et la réf. cit.). Selon une pratique constante du tribunal, la règle du fardeau de la preuve, tirée de l'art. 8 CC, s'applique également en matière de droit public (cf. arrêt B-1677/2024 consid. 2.1 et la réf. cit.). Ainsi, 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 preuves 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 ; 2010/11 consid. 4.3 ; 2010/10 consid. 4.1 ; arrêt B-1677/2024 consid. 2.1 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 B-1677/2024 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. 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 ; arrêt du TAF B-3253/2024 du 12 mai 2025 consid. 5.1).

E. 3.1.2

En outre, le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. impose notamment à l'autorité de motiver sa décision. Cette obligation est remplie lorsque l'intéressé est mis en mesure d'en apprécier la portée et de la déférer à une instance supérieure en pleine connaissance de cause. Il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son prononcé. Elle n'est pas tenue de se prononcer sur tous les moyens des parties et peut ainsi se limiter aux points essentiels pour la décision à rendre (cf. ATF 145 IV 99 consid. 3.1 ; 143 III 65 consid. 5.2 ; 141 III 28 consid. 3.2.4 ; 138 I 232 consid. 5.1 ; 137 II 266 consid. 3.2 ; 136 I 229 consid. 5.2 ; 135 III 670 consid. 3.3.1). L'obligation de motiver est d'autant plus stricte que la décision repose sur un pouvoir de libre appréciation de l'autorité (cf. arrêts du TAF B-2245/2021 du 27 janvier 2023 consid. 4.1.2 et la réf. cit. ; B-3648/2011 du 25 janvier 2012 consid. 7.1.3 et la réf. cit.). En matière d'examens, l'autorité doit pouvoir exposer brièvement, même oralement, quelles étaient les attentes et dans quelle mesure les réponses du candidat ne les satisfaisaient pas pour remplir son obligation de motivation (cf. arrêts du TF 2D_35/2021 du 2 juin 2022 consid. 4.1 ; 2D_34/2021 du 22 décembre 2021 consid. 3.1 ; 2C_505/2019 du 13 septembre 2019 consid. 4.1.1 ; 2D_54/2014 du 23 janvier 2015 consid. 5.3 et références). 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 B-3253/2024 consid. 6.1 et la réf. cit.).

E. 3.2.1

La première question de l'exercice B1 de la partie CC était formulée en ces termes : « Qu'est-ce qu'une servitude ? ». Pour sa réponse : « C'est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble Art. 730 CC », le recourant n'a pas obtenu de point. Dans la décision attaquée, l'autorité inférieure s'est référée aux arguments présentés par la première instance ; elle a ainsi expliqué que la réponse du recourant répondait à la définition d'une servitude foncière alors que la question portait sur le principe général de la servitude, sans demande d'indication d'une base légale. Elle a estimé que le libellé des trois questions et la structure de l'exercice étaient clairs, ce dernier allant de la définition générale aux éléments pouvant faire l'objet d'une servitude et finalement aux deux types de servitude où il fallait mentionner la servitude foncière aux côtés de la servitude personnelle. Dans son recours, le recourant se plaint de n'avoir obtenu aucun point pour sa réponse alors qu'il a expressément mentionné l'art. 730 CC qui définit pourtant la notion de servitude et qu'il a recopié une partie de la définition donnée par cette disposition. Selon lui, si l'on suit le raisonnement de l'autorité inférieure, sa réponse doit être considérée comme incorrecte alors même qu'il découle de la question litigieuse et de l'exercice en cause que la réponse

manifestement attendue par les experts correspondait à la définition générale d'une servitude. Il soutient que la question telle que formulée dans l'examen litigieux ne contenait pas la notion de principe mais se bornait à utiliser le verbe générique « être » qui appelle naturellement à la définition. Le recourant en tire qu'en jugeant que, pour donner la définition générale d'une servitude dans un examen de droit, on ne peut pas se référer à la définition légale, l'autorité inférieure est tombée dans l'arbitraire. Il estime par ailleurs manifestement insoutenable de considérer que la réponse donnée ne correspond pas à ce qui était attendu au motif qu'il avait mentionné la base légale pertinente ; dans le cadre d'un examen de droit, le fait de fonder sa réponse sur une source normative claire et correctement identifiée ne peut être considéré comme faux. Il requiert au final l'octroi d'un point supplémentaire pour cette question. Dans le cadre de la procédure, la première instance ajoute encore que la réponse attendue était : « Une servitude est un droit réel limité ». Le recourant persiste ensuite à qualifier d'arbitraire de considérer que la réponse donnée en se fondant sur la disposition légale applicable serait fautive ; il souligne que la question portait sur « ce qu'est » une servitude et non pas sur la « catégorie juridique » à laquelle une servitude appartient. Il faut d'emblée insister, avec les instances précédentes, sur le fait que la question ne portait pas sur la servitude foncière définie à l'art. 730 CC cité par le recourant. Ainsi, la distinction qui lui a échappé - et lui échappe à l'évidence toujours dans le cadre de la présente procédure - n'est pas celle entre définition et principe, termes ressortant des écritures de ces autorités, mais entre servitude et servitude foncière. Il a donc apporté la définition d'une servitude foncière alors que c'est la notion générale de servitude qu'il devait développer. La troisième et dernière question de cet exercice aurait dû le mettre sur la voie puisqu'il lui était précisément demandé d'indiquer quels sont les deux types de servitude ; il a d'ailleurs répondu correctement qu'il s'agissait de la servitude personnelle et de la servitude foncière. Dès lors que toute servitude n'est pas foncière, il faut donc admettre que la réponse du recourant ne correspond effectivement pas à ce qui était demandé. La citation de l'art. 730 CO n'y change rien. Partant, la correction de cet exercice ne prête pas le flanc à la critique si bien que le recourant ne saurait se voir octroyer un point supplémentaire.

E. 3.2.2

La question A5 let. a de la partie CO/CPC se trouvait formulée comme suit : « Indiquez combien de temps et jusqu'à quand l'auteur de l'offre est lié par celle-ci et précisez à chaque fois l'article de loi pertinent. a) Une parfumerie fait paraître l'annonce suivante dans un journal : "50% sur tous les parfums de la marque < Le beau parfum >" ». Le recourant a répondu « Ne constitue pas une offre Art. 7 CO » et obtenu 0.5 point sur 1.5. Dans la décision entreprise, l'autorité inférieure a renvoyé à la position de la première instance, soit que la réponse est en partie erronée car il s'agit bien d'une offre ; le recourant a obtenu 0.5 point pour la mention de l'article de loi. À l'argument du recourant selon lequel l'envoi de tarifs, de prix courants ne constitue pas une offre, elle a rétorqué que la justification de la commission apparaissait pertinente dans la mesure où le recourant a cité l'art. 7 CO figurant dans le ch. 4 du chapitre 1 « offre sans engagement et offres publiques » ; elle a encore ajouté que la donnée citait une annonce dans un journal et non l'envoi de tarifs (al. 2) et le recourant n'a pas précisé l'al. 2 comme il l'indique dans ses déterminations. Dans son recours, le recourant juge cette appréciation manifestement insoutenable. Reconnaisant que cette disposition s'inscrit dans ledit chapitre, il avance toutefois que ce fait ainsi que l'intitulé de la norme n'ont pas pour conséquence que l'entier des aspects qu'il régit constitue une offre. Il explique que, parmi les dispositions du CO définissant l'offre se trouvent

également des dispositions excluant du registre des offres certains comportements ; il cite les art. 6a al. 1 et 7 al. 2 CO. Il en déduit que le fait de citer la disposition légale pertinente ne saurait être considéré - sauf à tomber dans l'arbitraire - comme un aveu que l'annonce dans les journaux est une offre. Il estime par ailleurs que sa réponse est objectivement juste dans la mesure où la doctrine considère que l'annonce dans les journaux ou des affiches ne constituent pas des offres, ce que l'autorité inférieure ne contesterait au demeurant pas. En outre, il avance que, contrairement à ce que l'autorité inférieure laisse entendre, le fait de citer la disposition légale dans son entier, sans préciser l'alinéa pertinent, relève tout au plus d'une imprécision mais ne saurait en aucun cas constituer une erreur. Il souligne que, d'ailleurs, la commission d'expert a considéré que la mention de l'art. 7 CO justifiait que les points relatifs à la mention de la base légale pertinente lui soient attribués. Au final, il estime qu'ayant indiqué le numéro de l'article, l'absence d'offre et, partant, l'absence de délai d'acceptation, il a répondu correctement à la question. Il requiert un point supplémentaire. Dans sa réponse déposée dans le cadre de la procédure devant le SEFRI, la première instance s'est bornée à indiquer que la « réponse du candidat est en bonne partie erronée ». Dans sa duplique, elle a certes ajouté que « le candidat mentionne qu'il ne s'agit pas d'une offre, alors qu'il s'agit d'une offre. 0.5 lui a été attribué pour la mention de l'article de la loi ». Cependant, ni la première instance ni l'autorité inférieure ne se sont alors véritablement penchées sur les arguments du recourant, soit en particulier que, selon la doctrine, l'annonce dans les journaux ou des affiches ne constituent pas des offres. L'autorité inférieure se réfère encore au titre de l'art. 7 (« Offre sans engagement et offres publiques »). Ainsi que le relève le recourant, la mention du terme « offre » ne saurait suffire à l'admission d'une offre au sens juridique du terme dès lors que le deuxième alinéa de cette disposition énumère de manière exemplative ce qui ne constitue précisément pas une offre. Dans le cadre de la présente procédure, la première instance précise encore que la réponse attendue était : « Jusqu'à l'épuisement du stock » et « Art. 7 al. 1 CO ». Elle a rappelé que 0.5 point avait été attribué pour la mention de l'article, même si elle était incomplète faute d'indiquer l'aliéna ; la première partie de la question n'avait pas fait l'objet d'une réponse par le recourant, raison pour laquelle le point pour cette partie de la réponse n'a pas été attribué. Compte tenu de ces éléments de réponse emprunts, il faut pourtant l'admettre, d'une certaine imprécision, force est néanmoins de considérer ce qui suit. Tout d'abord, la question indiquait d'emblée et précisément qu'il s'agissait d'une offre. Il est vrai, cependant, qu'il n'est pas inhabituel qu'une question éveille délibérément la confusion afin notamment de tester la solidité des connaissances d'un candidat (cf. arrêt B-4558/2022 consid. 8.1.1 et la réf. cit.). Il faut toutefois admettre également que l'annonce mentionnée dans l'exercice en cause comprend un rabais important si bien qu'elle ne constitue pas une annonce classique de nature purement informative mais prend le caractère d'une vente promotionnelle. Dans ces circonstances, l'appréciation de la réponse du recourant ne prête pas le flanc à la critique.

E. 3.2.3

En ce qui concerne les exercices A1 et A2 de la partie sur la fiscalité, le recourant devait indiquer, pour chacune des affirmations présentées, si elle était juste ou fautive en cochant la case correspondante. S'agissant tout d'abord de l'exercice A1, le recourant a jugé incorrecte l'affirmation « Certains cantons ont supprimé l'impôt sur les successions et les donations » et n'a pas obtenu le 0.5 point prévu. Dans le cadre de la procédure devant l'autorité inférieure, la commission a confirmé que la réponse du recourant était erronée. Dans son recours, ce dernier soutient que cette appréciation serait insoutenable, reprochant en outre à l'autorité inférieure de ne pas motiver davantage sa décision que la commission d'examen

elle-même et de ne pas se prononcer sur ses arguments. Il avance que la terminologie choisie pour la question posée laissait peu de place à l'interprétation puisqu'elle porte sur la suppression d'un impôt par certains cantons, relevant l'emploi du pluriel. Il explique que, pour qu'un impôt soit supprimé, il faut au préalable qu'il ait existé ; pour que l'assertion soit correcte, il faut donc que plusieurs cantons qui connaissaient l'impôt sur les successions et les donations l'aient supprimé. Il rappelle avoir démontré que seul le canton d'Obwald a supprimé l'impôt sur les successions et les donations par votation populaire en 2016 ; le canton de Schwytz ne l'a jamais introduit. Le recourant estime avoir démontré ainsi de manière objective que l'appréciation est insoutenable, soulignant qu'il n'avait pas été démontré qu'une autre solution à la question pourrait être correcte. En outre, il relève que les autorités précédentes n'ont pas expliqué en quoi la réponse donnée serait fautive, ce qui constitue une violation de son droit d'être entendu. Il demande 0.5 point supplémentaire. La première instance s'est, dans un premier temps, bornée à indiquer que la réponse du recourant était erronée sans autre précision. L'autorité inférieure ne s'est pas davantage déterminée. Dans le cadre de la présente procédure, la première instance précise néanmoins que l'affirmation avait été rédigée dans le but de savoir si les candidats étaient conscients du fait que l'impôt sur les successions et les donations était applicable à l'ensemble du territoire suisse. Elle pose la question de savoir si la réponse du recourant aurait été différente si l'affirmation avait été rédigée ainsi : « Un ou certains canton(s) a (ont) supprimé l'impôt ». Dans ses remarques du 27 avril 2026, le recourant observe que la première instance tente de prétendre qu'il aurait également répondu faux si la question avait été rédigée au singulier, démontrant de la sorte que l'appréciation initiale est manifestement arbitraire. Il faut bien reconnaître que les explications de la première instance ne s'avèrent guère convaincantes. Elle ne se prononce nullement sur l'affirmation du recourant selon laquelle seul le canton de Schwytz aurait supprimé cet impôt mais émet une hypothèse - en réalité dénuée de pertinence - quant à la réponse que le recourant aurait fournie si la question avait été formulée différemment. Dans ces circonstances, 0.5 point peut lui être accordé pour cet exercice.

E. 3.2.4

S'agissant enfin de l'exercice A2 de la même partie, le recourant a jugé incorrecte l'affirmation selon laquelle les propriétaires immobiliers devraient payer un impôt sur les gains immobiliers en cas de bénéfice alors que les plus-values boursières des actionnaires ne seraient pas imposées. Renvoyant à la position de la première instance, l'autorité inférieure a expliqué que cette réponse était erronée parce qu'il fallait se placer au niveau fédéral et non cantonal ; il fallait cocher « juste » car l'affirmation est correcte dans la mesure où la suppression de la valeur locative maintiendrait la situation existante. Le recourant reproche à l'autorité inférieure de se contenter de relever que la première instance avait confirmé que la réponse était erronée. Il estime que, ce faisant, elle a refusé de revoir l'appréciation insoutenable de la première instance. Il avance que des éléments objectifs permettraient de démontrer que sa réponse s'avère correcte et l'appréciation manifestement insoutenable. Il relève que l'appréciation selon laquelle seul le droit fédéral est pertinent pour la réponse à la question en cause ne découle ni de la consigne de l'exercice en cause ni de celle de l'examen ou encore du règlement applicable. Il juge l'appréciation également insoutenable au motif que le projet de révision de la valeur locative n'incluait pas l'introduction d'un éventuel impôt fédéral sur le gain immobilier. Il déclare que, quoi qu'il en soit, en laissant entendre que la révision allait donner naissance à une imposition fédérale sur le gain immobilier, la déclaration faite était ainsi fautive. En outre, il souligne qu'ayant

indiqué que la déclaration était fautive s'agissant de l'utilisation du conditionnel car les propriétaires paient déjà au niveau cantonal, sa réponse est correcte, ce d'autant plus que l'impôt sur le gain immobilier est appliqué dans tous les cantons. Il demande 0.5 point supplémentaire. Dans le cadre de la présente procédure, la première instance confirme que l'affirmation ne sous-entend pas de notion de changement de régime actuel et qu'elle devait et pouvait être comprise comme la description du régime actuel, sans notion de changement. Dans ses remarques du 27 avril 2026, le recourant maintient que la proposition contient au contraire la notion de changement. Le recourant a retranscrit l'affirmation sur laquelle il avait à se prononcer ainsi : « Les propriétaires immobiliers devraient payer un impôt sur les gains immobiliers en cas de bénéfice alors que les plus-values boursières des actionnaires ne seraient pas imposées ». Il soutient qu'elle laisserait entendre que la révision allait donner naissance à une imposition fédérale sur le gain immobilier. Or, pour être complète, sa citation aurait dû tenir compte de l'ensemble de l'exercice et être introduite par « si la valeur locative était supprimée » figurant dans la première affirmation de l'exercice puisque c'est cette hypothèse qui est discutée par les deux protagonistes dans tout au long de l'exercice. Alors, il appert que l'emploi du conditionnel s'avère grammaticalement commandé par la structure hypothétique de l'affirmation, évoquant la situation qui prévaudrait en cas de réalisation de cette hypothèse. De ce fait, on ne saurait nécessairement y voir une modification de la situation, en particulier l'introduction d'une imposition fédérale sur le gain immobilier comme le soutient le recourant. Dès lors, l'appréciation des examinateurs ne peut être qualifiée d'insoutenable.

E. 3.3

Sur le vu de ce qui précède, force est de constater que, sur les trois points supplémentaires demandés par le recourant, 0.5 point peut se voir accordé (cf. supra consid. 3.2.3), ce qui porte le total de points obtenus à 64.5. Cela pose la question du traitement des cas limites que le recourant aborde lui-même dans son recours puisqu'il avait déjà obtenu trois points supplémentaires dans le cadre de la procédure devant l'autorité inférieure (cf. infra consid. 4). 4. Le recourant se plaint en effet d'une violation de l'égalité de traitement en lien avec le système applicable au traitement des cas limites. Il estime que l'octroi de points supplémentaires aurait justifié de porter son examen devant la commission chargée du traitement de ces cas. Reconnaissant que la LFPr ne contient pas de réglementation générale sur les cas limites, il prétend que la commission d'expert aurait arrêté une règle qui leur serait applicable et que son examen aurait dû en bénéficier. L'autorité inférieure explique que, dans le cas où ni le règlement d'examen ni une directive ne règle les cas limites, il appartient à la commission d'examen d'en définir les critères, soit si un candidat a réussi ou échoué aux examens ; la définition ainsi que le contenu de la notion de cas limite relèvent du pouvoir d'appréciation de ladite commission. L'autorité inférieure observe qu'en l'espèce précisément, ni le règlement ni les directives applicables, ni une éventuelle notice publiée à l'attention des candidats ne prévoient une telle réglementation extraordinaire. Elle précise que, dans le cadre de la procédure déroulée devant elle, la commission a vérifié les évaluations contestées à deux reprises et a, à l'occasion de la duplique, confirmé qu'avec 64 points, la note du recourant pour l'épreuve Droit demeurerait insuffisante à 3.5. Elle indique que, selon le barème applicable, il manque ainsi 2 points au recourant pour obtenir la note supérieure de 4.0 et le titre. Elle ajoute qu'à sa connaissance, la commission n'a pas établi de règle extraordinaire concernant les cas limites si bien que c'est à raison qu'elle a appliqué strictement le barème prévu et prononcé l'échec à l'examen. Dans son pli du 30 mars 2026, la première instance indique qu'il n'existe aucune règle concernant le traitement des cas

limites.

E. 4

Estimation immobilière (épreuve écrite ; pondération : 2) ;

E. 4.1

Selon la jurisprudence, la législation sur la formation professionnelle ne contient pas de réglementation générale sur les cas limites. Dans la mesure où une telle réglementation n'est pas prévue dans un règlement d'examen et les directives d'application de celui-ci, il appartient en principe à la Commission d'examen d'établir une règle pour le traitement des cas limites lorsqu'elle estime opportun d'en arrêter une. La définition ainsi que le contenu de la notion de cas limite relèvent du pouvoir d'appréciation de ladite commission. Cette réglementation doit être soutenable et respecter l'égalité de traitement des candidats (cf. ATAF 2010/10 consid. 6.2.3 et 6.2.4 ; 2007/6 consid. 5.1 ; arrêts du TAF B-95/2017 du 2 février 2018 consid. 5.1 ; B-644/2014 du 28 octobre 2015 consid. 9.2 ; B-2333/2012 du 23 mai 2013 consid. 6.1). Si l'organe compétent n'a pas prévu une telle règle, l'autorité de recours ne saurait aucunement s'y substituer. Une autre solution reviendrait à excéder la retenue que s'impose le Tribunal en matière d'examens (cf. ATAF 2010/10 consid. 6.2.3 et 6.2.4 ; 2007/6 consid. 5.1). Admettre un recours pour le seul motif que le nombre de points obtenu serait proche dudit seuil reviendrait à créer une inégalité de traitement avec d'autres candidats proches du seuil qui n'auraient pas contesté leur résultat négatif (cf. arrêt du TAF B-5826/2020 du 20 avril 2021 consid. 7 et la réf. cit.).

E. 4.2

En l'espèce, le recourant reconnaît que la LFPr ne contient pas de réglementation générale sur les cas limites ; il prétend cependant que la commission aurait arrêté une règle applicable aux cas limites. À la demande du Tribunal de céans, la première instance a indiqué sans équivoque qu'il n'existe aucune règle concernant le traitement des cas limites. Le recourant a répondu qu'à sa connaissance, une discussion entre la commission d'experts a eu lieu quelques jours après la correction afin de discuter notamment des épreuves dites de cas limite. Il soutient que, si son épreuve avait été corrigée conformément à ce que l'autorité de première instance a d'ores et déjà admis comme constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation, l'épreuve du recourant aurait été discutée lors de cette séance. Il se réfère aux déterminations déposées par la première instance le 30 août 2024 dans le cadre de la procédure qui s'est déroulée devant l'autorité inférieure. S'il ressort effectivement de ce document que le recours déposé devant le SEFRI a été soumis aux membres de la commission responsable pour réexamen, on ne saurait pour autant en tirer l'existence d'une règle applicable aux cas limites. Pour le surplus, le recourant se borne à cette simple allégation sans fournir d'élément concret à son appui susceptible de mettre en doute l'information claire communiquée à ce propos par la première instance. Il faut également relever qu'il ressort du barème produit par l'autorité inférieure qu'un nombre de 64.5 points conduit formellement à la note de 3.5.

E. 4.3

Au résultat, faute de règle applicable aux cas limites, on ne saurait entrevoir la violation du principe de l'égalité de traitement dont le recourant se plaint. Partant, mal fondé, le grief ne saurait prospérer.

E. 5

Le recourant juge nécessaire d'ordonner à la commission d'examen de produire tous les documents relatifs au traitement des cas limites (soit notamment toutes les directives, extraits de procès-verbaux de séance et toute décision accordant ou refusant l'octroi de points supplémentaires, respectivement la réussite ou non de l'examen ainsi que les noms des experts qui ont corrigé son examen ainsi que de ceux qui ont participé à la discussion et à la décision sur les cas limites) afin de pouvoir examiner sous l'angle de l'égalité de traitement l'appréciation qui aurait dû être effectuée. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend également le droit d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves (art. 33 al. 1 PA ; cf. ATF 148 II 73 consid. 7.3.1 ; 145 I 167 consid. 4.1). Cette garantie constitutionnelle n'empêche cependant pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). En l'espèce, il ressort du considérant précédent se référant en particulier aux déclarations claires de la première instance - que les allégations vagues du recourant n'ont pas permis de remettre en question - qu'il n'existe aucune règle applicable aux cas limites. Partant, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête du recourant.

E. 6

En définitive, il y a lieu d'admettre que la décision querellée ne viole pas le droit fédéral et ne traduit pas un excès ou un abus du pouvoir d'appréciation. Elle ne relève pas non plus d'une constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents et n'est pas inopportune (art. 49 PA). Dès lors, mal fondé, le recours doit être rejeté.

E. 7

Les frais de procédure comprenant l'émolument judiciaire et les débours sont mis à la charge de la partie qui succombe (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 (art. 2 al. 1 1ère phrase 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, versée le 10 juin 2025. Vu l'issue de la procédure, le recourant n'a pas droit à des dépens (art. 64 PA).

E. 8

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 (cf. ATF 138 II 42 consid. 1.1 et réf. cit.). 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.).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.