

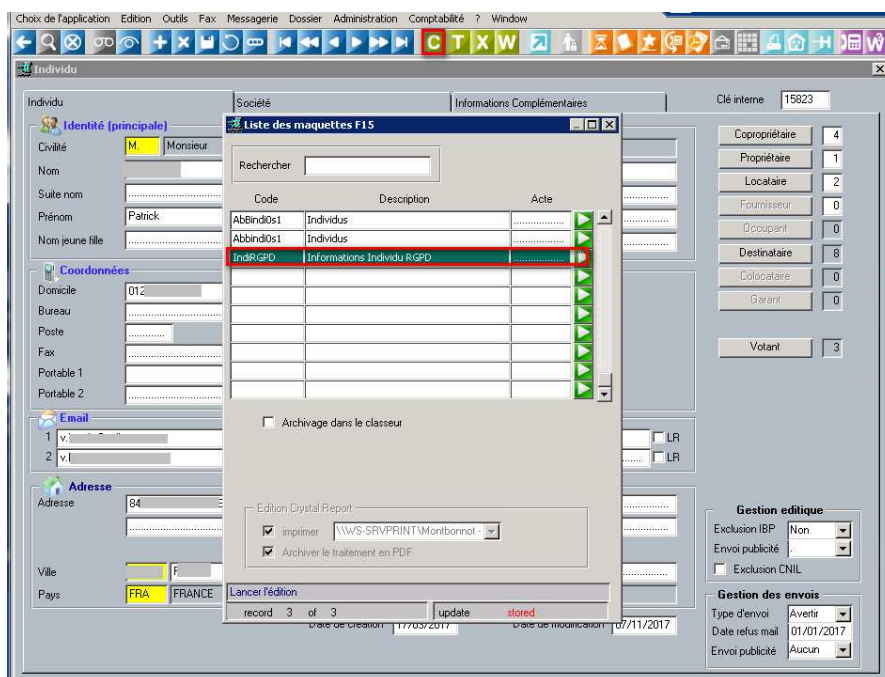
<b>1</b>	<b>Commun .....</b>	<b>2</b>
1.1	RGPD.....	2
1.1.1	Edition complète de la fiche INDIVIDU.....	2
1.1.2	Modification du message sur saisie de commentaires.....	3
1.2	Encasement : Accès en modification des champs CMC7 .....	3
1.2.1	Constat.....	3
1.2.2	Amélioration.....	4
1.3	Gestion des références factures.....	5
1.3.1	Désactivation si perte de mandat.....	5
1.3.2	Désactivation si fournisseur désactivé .....	6
1.3.3	Non sélection d'une référence désactivée.....	6
1.4	Divers.....	7
1.4.1	Création des exercices 2019.....	7
1.4.2	Suivi des modifications de paramètre.....	7
<b>2</b>	<b>Gérance.....</b>	<b>8</b>
2.1	Budget Gérance.....	8
2.1.1	Paramétrage .....	8
2.1.2	Saisie du budget .....	10
2.1.3	Suivi budgétaire .....	11
2.2	SMS .....	13
2.2.1	Mise en location : Information propriétaire .....	13
2.2.2	Relance .....	16
2.3	Acompte : message si non versement .....	20
2.4	Extraction F15.....	21
<b>3</b>	<b>Syndic .....</b>	<b>22</b>
3.1	Immatriculation des copropriétés : demande de rattachement .....	22
3.2	Fonds pour travaux.....	23
3.2.1	SIMUFT : désactivation du champ Base .....	23
3.2.2	Annulation intérêts sur fonds travaux après une vente .....	24
3.3	Relances Syndic : gestion des SMS.....	25
3.3.1	Contenu du SMS.....	25
3.3.2	Fonctionnement .....	25
3.4	Assemblée Générale : cas du bailleur social majoritaire.....	27
3.4.1	Rappel légal .....	27
3.4.2	Identification des copropriétaires concernés .....	27
3.4.3	Traitement de la donnée .....	27
3.5	Relevé général des dépenses .....	28
3.5.1	Facture attachée à tous les types de charges concernés .....	28
3.5.2	visualisation de toutes les pièces rattachées .....	28
3.6	Utilitaires arrêté de charges.....	28
3.6.1	ANARAP : visualisation de toutes les pièces rattachées.....	28
3.6.2	COAN : visualisation de toutes les pièces rattachées.....	28

## 1 COMMUN

### 1.1 RGPD

#### 1.1.1 EDITION COMPLETE DE LA FICHE INDIVIDU

- Afin de pouvoir répondre à la demande règlementaire de mon client, un nouvel F15 sous Crystal de la fiche individu a été développé.  
Toutes les informations présentes sur les 3 onglets de cette fiche ainsi que les différents liens vers ses qualités (locataire, copropriétaire...) seront édités dans le cadre d'une personne physique.

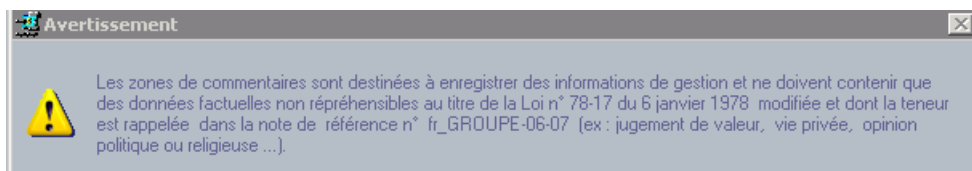


E - Qualité - CTR		IndRGPDM		Page 1 sur 2 mardi 9 octobre 2018	
<b>Identité (principale)</b> <b>M.</b> Née :			<b>Identité (rattachée)</b> <b>MLLE</b> Née :		
<b>Coordonnées</b> Domicile : <input type="checkbox"/> LR Travail : <input type="checkbox"/> LR Poste : <input type="checkbox"/> LR Fax : <input type="checkbox"/> LR Portable 1 : <input type="checkbox"/> LR Portable 2 : <input type="checkbox"/> LR Mail 1 : v. b. <input type="checkbox"/> LR Mail 2 : v. b. <input type="checkbox"/> LR			<b>Coordonnées</b> Domicile : <input type="checkbox"/> LR Travail : <input type="checkbox"/> LR Poste : <input type="checkbox"/> LR Fax : <input type="checkbox"/> LR Portable 1 : <input type="checkbox"/> LR Portable 2 : <input type="checkbox"/> LR Mail 1 : v. b. <input type="checkbox"/> LR Mail 2 : v. b. <input type="checkbox"/> LR		
<b>Adresse</b> FRANCE			<b>Adresse</b> FRANCE		
<b>Compléments :</b> Né(e)le à : Langue : FRA Situation familiale : Profession : code CAF :			<b>Éléments financiers :</b> Revenus : 0.00 Salaires : 0.00 Revenus fonciers : 0.00 Autres revenus : 0.00 Total ressources : 0.00 <b>Disponible: 0.00</b> Emprunts immo. : 0.00 Emprunts auto/moto : 0.00 Prêts consommation : 0.00 Charges autres : 0.00 Total charges : 0.00		
<b>Gestion éditique et internet:</b> Exclusion IBP : N      Envoi publicé IBP :      Accès au Web :      Compte Web : Type d'envoi : A      Date refus mail : 01/01/2017      Envoi publicé : A      Envoi SMS :					
Copropriétaire					

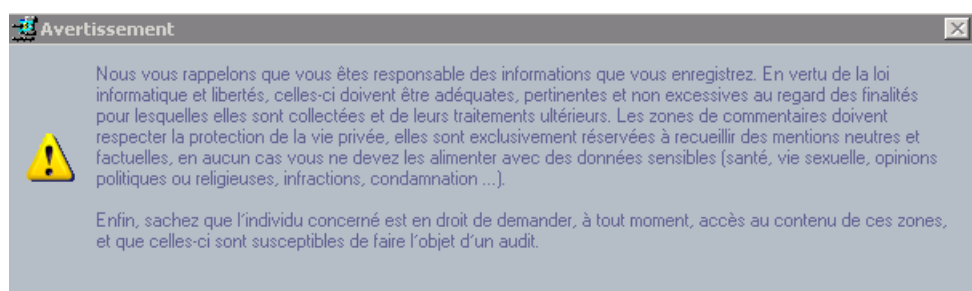
### 1.1.2 MODIFICATION DU MESSAGE SUR SAISIE DE COMMENTAIRES

- En remplacement du message standard actuel qui était obsolète, affichage d'un nouveau message géré par le même paramètre.

Ancien message :



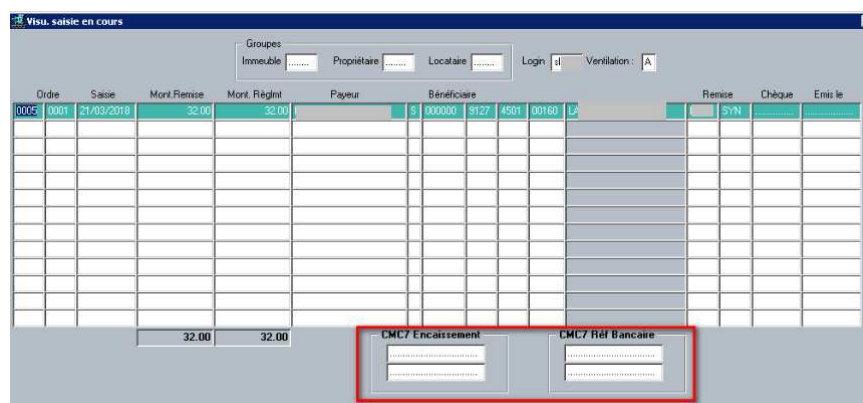
Nouveau message :



## 1.2 ENCAISSEMENT : ACCES EN MODIFICATION DES CHAMPS CMC7

### 1.2.1 CONSTAT

- Lors de la lecture d'un chèque, les valeurs CMC7 s'enregistrent dans les 2 zones : Encaissements et Références bancaires mais, il arrive qu'aucune ne s'enregistre dans les 2 zones ou que rien ne se reconduise dans la zone Références bancaires seule
- Avant la validation de la remise, il est possible de contrôler les zones « vides » en CMC7 Encaissement **mais pas en CMC7 Réf. Bancaire.**
- A la validation, avec « Constitution du fichier » à Oui, les chèques n'ayant rien en CMC7 Réf Bancaire et/ou CMC7 Encaissement sont rejetés ; ils sont donc non inclus dans le fichier TLMC, et les bordereaux concernés restent en bordereaux ouverts.
- En bordereaux ouverts : afin d'alimenter les zones CMC7 il faut saisir dans la référence bancaire de la fiche CPTA ou BAIL correspondante. On peut ensuite terminer par l'édition des bordereaux, mais ce qui a été rejeté n'est pas dans le fichier TLMC, et il faut alors régénérer complètement toute la séquence de la journée pour ne faire qu'une seule enveloppe à la banque



## 1.2.2 AMELIORATION

- L'accès sur les champs **CMC7 Encaissement** est déjà effectif
- Il est désormais possible de modifier ou compléter ces champs  
La validation de la modification de ces 2 champs sera nécessaire par le clic sur un bouton de type disquette présent dans l'encadré "**CMC7 Réf. bancaire**".
- Les écrans concernés sont ceux de la consultation avant saisie et des bordereaux ouverts (abRrgls0e1 et abRrglt0m1).

Visu. saisie en cours

Groupes  
Immeuble : ..... Propriétaire : ..... Locataire : ..... Login : ..... Ventilation : A

Ordre	Saisie	Mont Remise	Mont Réglt	Payeur	Bénéficiaire	Remise	Chèque	Emis le	
0003	0001	29/03/2018	43.14	43.14	S 000000 9127 4501 00160	ISP1 SYN	.....	.....	
0003	0001	07/06/2018	550.00	550.00	G 000343 0010 9000 00010	GV2	.....	.....	
0005	0001	29/03/2018	43.14	43.14	S 000000 9127 4501 00160	ISP1 SYN	.....	.....	
0005	0001	21/03/2018	32.00	32.00	S 000000 9127 4501 00160	ISP1 SYN	1234	.....	
0006	0001	17/05/2018	3850.20	3850.20	G 000000 0000 4010 00001	GSP1	15	.....	
0007	0001	17/05/2018	3850.20	3850.20	G 004000 4000 9000 00002	GHP1	15	.....	
0009	0001	17/09/2018	30.00	30.00	S 000000 4000 4501 00001	SV1	.....	.....	
0023	0001	17/09/2018	2263.39	2263.39	S 000000 4000 4501 00019	SV1	.....	.....	
0026	0001	17/09/2018	100.00	100.00	G 000289 0005 9000 00013	GV2	.....	.....	
0027	0001	17/09/2018	4003.20	4003.20	G 000343 0010 9000 00010	GV2	.....	.....	
0028	0001	17/09/2018	4913.11	4913.11	G 000343 0011 9000 00010	GV2	.....	.....	
0029	0001	17/09/2018	2371.82	2371.82	G 000376 0013 9000 00022	GV2	.....	.....	
0030	0001	17/09/2018	30.00	30.00	S 000000 2017 4501 00001	>>>>>	.....	.....	
		119058.52	119058.52						

CMC7 Encaissement  
222222222222  
111111111111

CMC7 Réf Bancaire  
1114  
222

Visu. bordereaux en cours

Remise	Compte de trésorerie	Compte bancaire	Número bordereau	Nb	Montant	Dev	Création	Login	Chrono
GSHP	G 009265 0000	5120 11000 9999	BANQ 30478 00016 05405303002	00000001 0003	0002	9800.00	EU 01/10/2018	ia	8498
GSSP	G 001013 0000	5120 11000 9997	BANQ 30478 00016 02672798001	00000033 0002	0001	101.00	EU 27/06/2018	ci	8383
GSVL	G 001013 0000	5120 11000 9997	BANQ 30478 00016 02672798001	000000101 0002	0001	22.00	EU 05/04/2018	fd	8155
GSVL	G 001013 0000	5120 11000 9997	BANQ 30478 00016 02672798001	000000112 0007	0006	20.00	EU 27/06/2018	lo	8382

Reglement du bordereau

Remise	Saisie	Montant	Bénéficiaire	Règlement	Impayé	Chèque	Virement	Emis le	Devise
SSP1	0001	0001	21/09/2018	5641.67	S 000000 2017 4501 00001	171.00	.....	.....	EU
	0001	0003	21/09/2018	5641.67	S 000000 9185 4501 00003	982.00	1234567	.....	EU
	0001	0002	21/09/2018	5641.67	S 000000 1639 4501 00003	4888.67	1234567	.....	EU

Payeur : ..... Compte : .....

CMC7 Encaissement  
012345678910  
109876543210

CMC7 Réf Bancaire  
012345678910  
109876543210

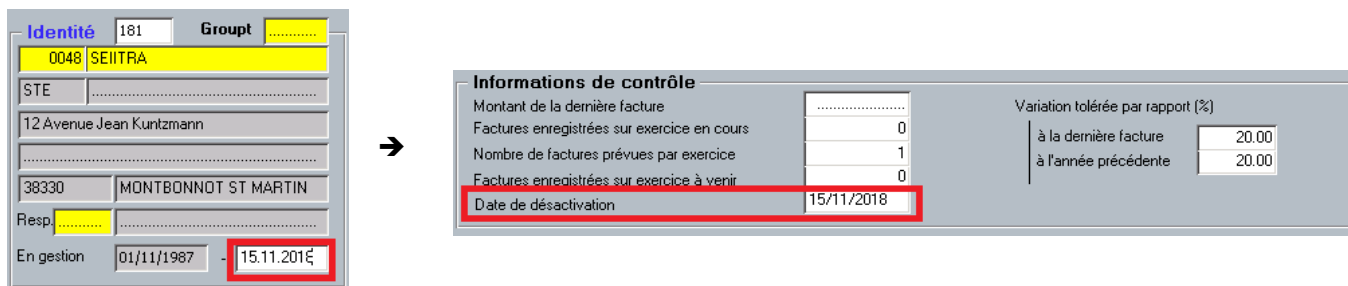
## 1.3 GESTION DES REFERENCES FACTURES

### 1.3.1 DESACTIVATION SI PERTE DE MANDAT

Lorsqu'un mandat de gestion est perdu, il convient de désactiver les références factures attachées à ce mandat afin de ne pas les utiliser par erreur.

#### 1.3.1.1 PERTE COMPLETE DU PROPRIETAIRE

Lorsqu'une date de fin de gestion est saisie sur le propriétaire, toutes les références rattachées au propriétaire sont automatiquement désactivées :



**Identité** 181 Groupé .....

0048 SEIITRA

STE .....

12 Avenue Jean Kuntzmann

38330 MONTBONNOT ST MARTIN

Resp. ....

En gestion 01/11/1987 - **15.11.2018**

**Informations de contrôle**

Montant de la dernière facture .....

Factures enregistrées sur exercice en cours 0

Nombre de factures prévues par exercice 1

Factures enregistrées sur exercice à venir 0

Date de désactivation **15/11/2018**

Variation tolérée par rapport (%)

à la dernière facture 20.00

à l'année précédente 20.00

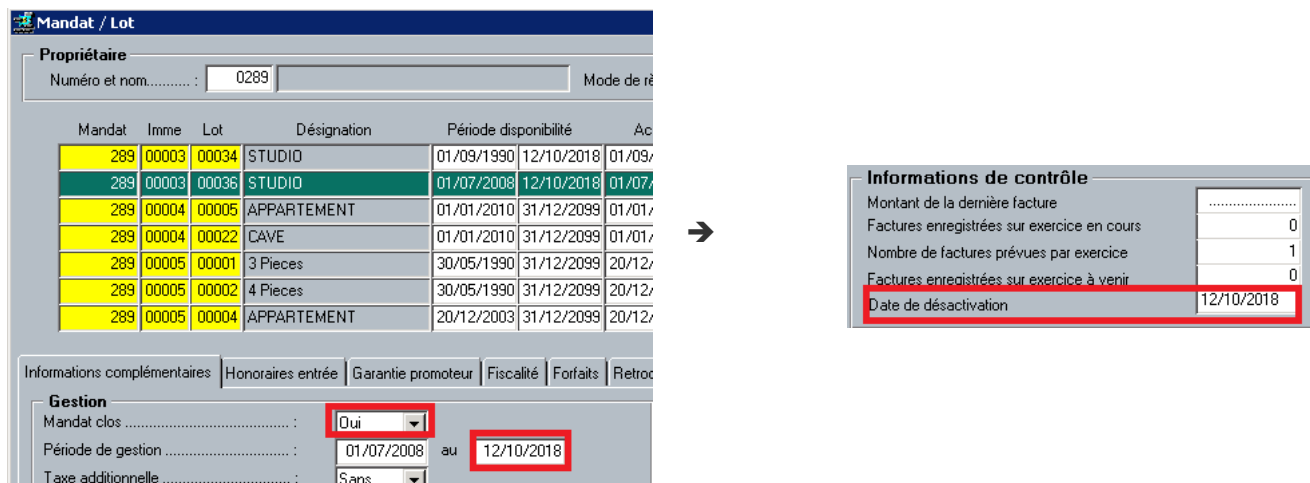
NB :

- En enlevant la date de perte sur la fiche propriétaire, la date de désactivation de la référence facture est également supprimée
- Si cette date est modifiée, la référence facture est mise à jour avec la nouvelle date.

#### 1.3.1.2 PERTE D'UNE PARTIE DES BIENS GERES

Dans le cas de la perte d'un des biens donnés à gérer par un propriétaire, seules les références factures associées à l'immeuble perdu doivent être désactivées.

Lorsque le champ mandat clos est passé à Oui, la référence facture (abFreff1s1) est donc désactivée. C'est la date de fin de gestion (manl\_sort\_date) qui est utilisée comme date de désactivation sur les références factures associées au même propriétaire/immeuble :



**Mandat / Lot**

**Propriétaire**

Numéro et nom..... : 0289 Mode de ré .....

Mandat	Imme	Lot	Désignation	Période disponibilité		Ac
289	00003	00034	STUDIO	01/09/1990	12/10/2018	01/09/
289	00003	00036	STUDIO	01/07/2008	12/10/2018	01/07/
289	00004	00005	APPARTEMENT	01/01/2010	31/12/2099	01/01/
289	00004	00022	CAVE	01/01/2010	31/12/2099	01/01/
289	00005	00001	3 Pieces	30/05/1990	31/12/2099	20/12/
289	00005	00002	4 Pieces	30/05/1990	31/12/2099	20/12/
289	00005	00004	APPARTEMENT	20/12/2003	31/12/2099	20/12/

Informations complémentaires Honoraires entrée Garantie promoteur Fiscalité Forfaits Retroc

**Gestion**

Mandat clos ..... : **Oui**

Période de gestion ..... : 01/07/2008 au **12/10/2018**

Taxe additionnelle ..... : Sans

**Informations de contrôle**

Montant de la dernière facture .....

Factures enregistrées sur exercice en cours 0

Nombre de factures prévues par exercice 1

Factures enregistrées sur exercice à venir 0

Date de désactivation **12/10/2018**

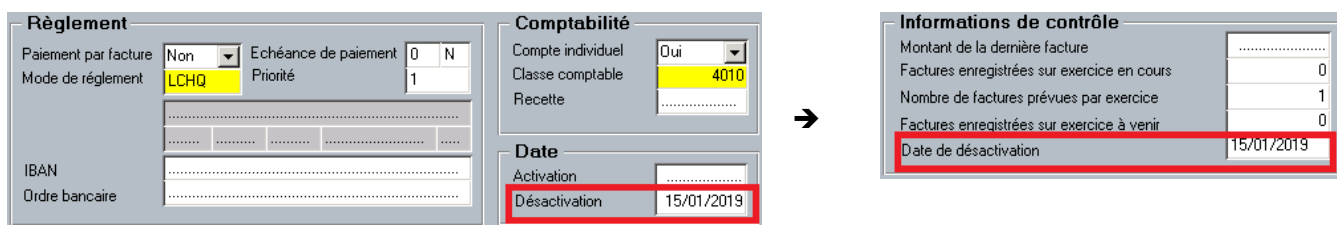
## Remarques :

- les références ne sont désactivées qu'à partir du moment où tous les lots de l'immeuble ont été clôturés.
- Dans le cas de plusieurs mandats lot sur un même immeuble fermés à des dates différentes, c'est la date de fin la plus grande qui est utilisée pour désactiver les références
- Si l'un des mandats lot est « ré-ouvert », la date de désactivation de la référence est aussi ré-activée.

### 1.3.2 DESACTIVATION SI FOURNISSEUR DESACTIVE

Lorsqu'un fournisseur est désactivé, les références qui lui sont attachées doivent également être désactivées.

Désormais, si une date de désactivation est saisie sur le fournisseur, toutes les références qui sont rattachées sont désactivées à cette date :



**Règlement**

Paiement par facture: Non | Echéance de paiement: 0 N  
 Mode de règlement: LCHQ | Priorité: 1

**Comptabilité**

Compte individuel: Oui  
 Classe comptable: 4010  
 Recette: .....

**Date**

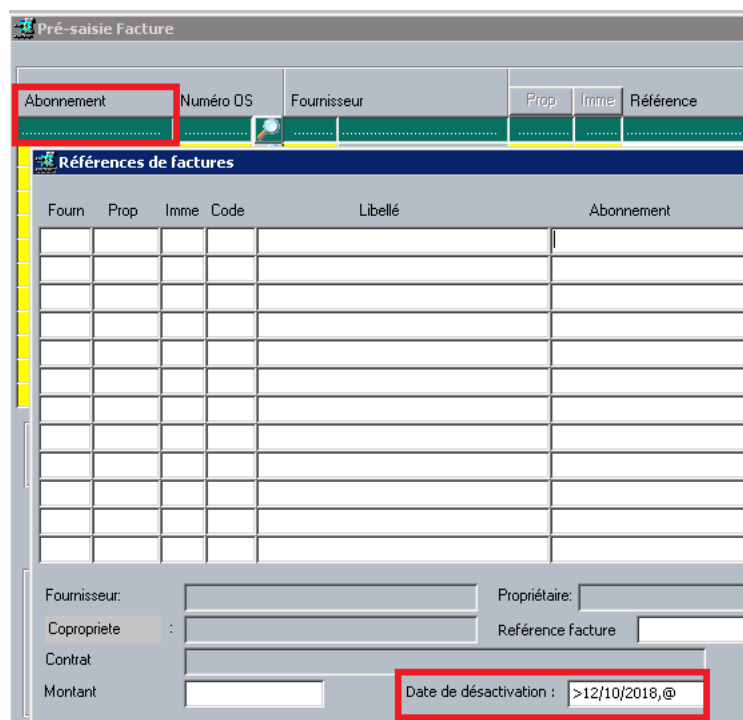
Activation: .....  
 Désactivation: 15/01/2019

**Informations de contrôle**

Montant de la dernière facture	.....
Factures enregistrées sur exercice en cours	0
Nombre de factures prévues par exercice	1
Factures enregistrées sur exercice à venir	0
Date de désactivation	15/01/2019

### 1.3.3 NON SELECTION D'UNE REFERENCE DESACTIVEE

Un zoom permet d'accéder, depuis les écrans de saisie de facture référencée (syndic et gérance) ou de pré-saisie de facture, à la liste des références factures. Cette liste fait désormais apparaître par défaut que les références actives. Le champ « Date de désactivation » est désormais valorisé avec « >'Date du jour', @ » :



Pré-saisie Facture

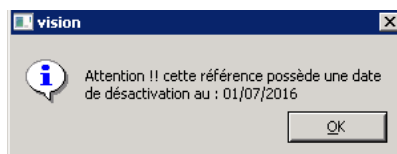
Abonnement: [redacted] | Numéro OS: [redacted] | Fournisseur: [redacted] | Prop: [redacted] | Imme: [redacted] | Référence: [redacted]

**Références de factures**

Fourn	Prop	Imme	Code	Libellé	Abonnement

Fournisseur: [redacted] | Propriétaire: [redacted]  
 Copropriété: [redacted] | Référence facture: [redacted]  
 Contrat: [redacted]  
 Montant: [redacted] | Date de désactivation: >12/10/2018,@

L'utilisation d'une référence facture « désactivée » reste toutefois possible, mais dans ce cas, si la date de désactivation est dépassée et uniquement dans ce cas, un message alertera l'utilisateur :



NB : le message est actif lorsque le paramètre `reff_desac` est positionné à O

## 1.4 DIVERS

### 1.4.1 CREATION DES EXERCICES 2019

- Création de l'exercice I sur 2019 dans EXER (avec les MOIC correspondants)
- Création de G.0.0 sur 2019 dans EXER (idem)
- Création exercice TVA G et I (abCexet0m1)
- Création exercice FB (abCexef0m1)

### 1.4.2 SUIVI DES MODIFICATIONS DE PARAMETRE

Toute modification de paramètre (table PARAM) est désormais enregistrée dans la table de suivi des modifications.

## 2 GERANCE

### 2.1 BUDGET GERANCE

Afin de donner de la visibilité aux propriétaires sur les Produits et les Charges des immeubles en locatif complet et d'assurer un suivi de ces éléments, un budget gérance a été mis en place.

Il va permettre :

- De saisir les montants budgétés poste par poste en distinguant les charges et les produits
- De suivre l'évolution des produits en analysant les montants appelés et réglés
- De suivre les dépenses en analysant les montants facturés et les montants payés
- De comparer, pour chacune des lignes, le budgété, l'engagé, le facturé et le payé
- D'éditer ces budgets

La documentation complète est accessible ici :

#### 2.1.1 PARAMETRAGE

##### 2.1.1.1 NATURES DE PRODUIT

Par le biais de l'écran des types de charges (TYPC), chaque nature de produit détaillé dans le budget doit être créée. Exemple :

N°	Libellé abrégé	Désignation Charge	R	F.B	T.v.a.	% Récup	% Déduc	Classe	Compte	Rgpt	I.F.	Code & Taux DAS2	SRU B		SRU H	
													Classe	Compte	Classe	Compte
850	LOYERS	Loyers	N	ST	0.00	0.00	0.00	701	821							
851	LOYVAR	Loyers variables	N	ST	0.00	0.00	0.00	701	821							
852	FRANLOY	Franchises de loyers	N	ST	0.00	0.00	0.00	701	821							
853	LOYDIV	Loyers divers	N	ST	0.00	0.00	0.00	701	821							
860	DROIBAIL	Droit au bail	N	ST	0.00	0.00	0.00	447	822							
861	GARALOC	Garanties locatives	N	ST	0.00	0.00	0.00	467	822							

Chacune de ces lignes devra être complétée du code « cumul prov » = **PRO** afin de les distinguer des charges. Cette codification s'effectue via le mot clé TYPCI :

N°	Désignation Charge	Comptes					Facturation			
		Non Récup	Récupérable	Vacance	Récup. non Récupérable	Non récup. Récupéré	Rubriques	Cumul Provision		
001	LOYER	754	00000							PRO
002	Provision CHARGES	701	00110							PRO

##### 2.1.1.2 ASSOCIATION DES NATURES DE PRODUITS AUX RUBRIQUES D'APPEL

Un lien doit être fait entre la ligne créée précédemment, correspondant à un produit, et la rubrique d'appel qui va être utilisée par le quittancement. Pour cela, il convient de compléter la section « Gestion budget » située en bas de l'écran accessible depuis le mot clé RUBA :

Regroupement édition : ..... Impayé ..... : 0

Rubrique règlement : LHAD Loyer #.7DATE #PAYEUR Compte Commun ..... : 970 00000

Compte propriétaire ..... : 410 00000

Libellé écriture ..... : ..... Code pièce : ..... C.Anal : .....

Gestion budget ..... :  001 LOYER

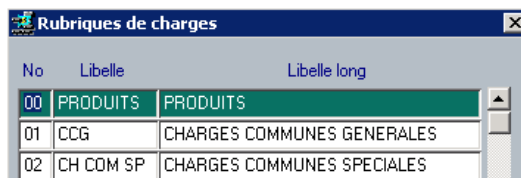
Numero rubrique gerance : valeur 1 de 1 mise à jour stocké/mod



### 2.1.1.3 RUBRIQUE DE CHARGE/PRODUIT

Cet élément permet le regroupement des natures de produit sous un seul intitulé « PRODUITS » dans le plan analytique. Cet écran est accessible depuis les menus suivants :

- Menu .....paramétrage
- Choix .....Syndic
- Choix .....Rubriques de charges



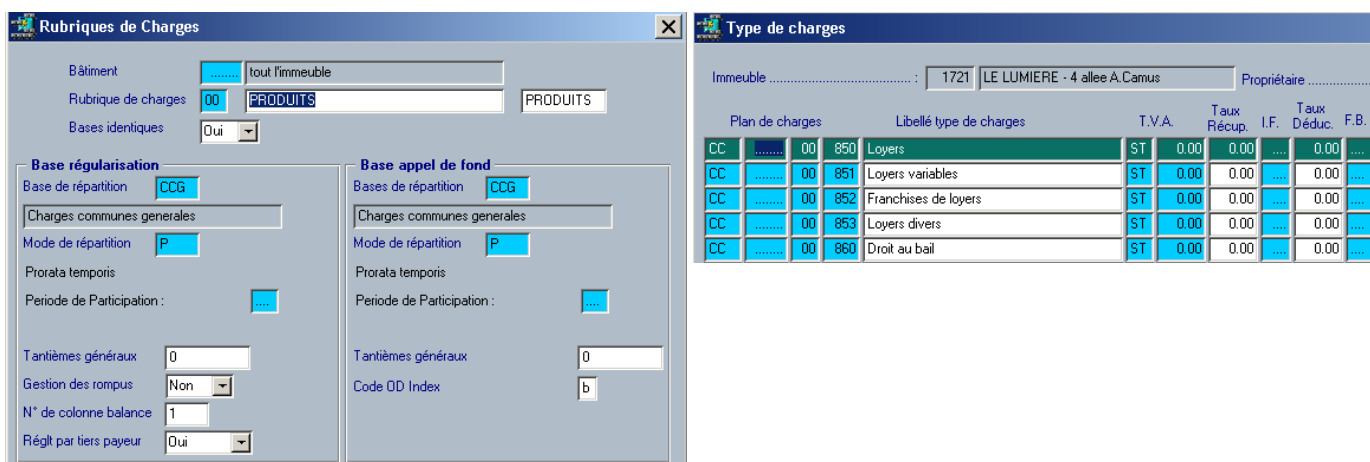
No	Libelle	Libelle long
00	PRODUITS	PRODUITS
01	CCG	CHARGES COMMUNES GENERALES
02	CH COM SP	CHARGES COMMUNES SPECIALES

### 2.1.1.4 MISE A JOUR DU PLAN DE CHARGES DE L'IMMEUBLE

Il convient ensuite de compléter le plan de charge de l'immeuble en locatif complet en ajoutant :

Une rubrique de produit :

Les natures de produits attachées à la rubrique produit :



**Rubriques de Charges**

Bâtiment : tout l'immeuble

Rubrique de charges : 00 PRODUITS

Bases identiques : Oui

**Base régularisation**

Base de répartition : CCG

Charges communes generales

Mode de répartition : P

Prorata temporis

Periode de Participation :

Tantièmes généraux : 0

Gestion des rompus : Non

N° de colonne balance : 1

Réglé par tiers payeur : Oui

**Base appel de fond**

Bases de répartition : CCG

Charges communes generales

Mode de répartition : P

Prorata temporis

Periode de Participation :

Tantièmes généraux : 0

Code OD Index : b

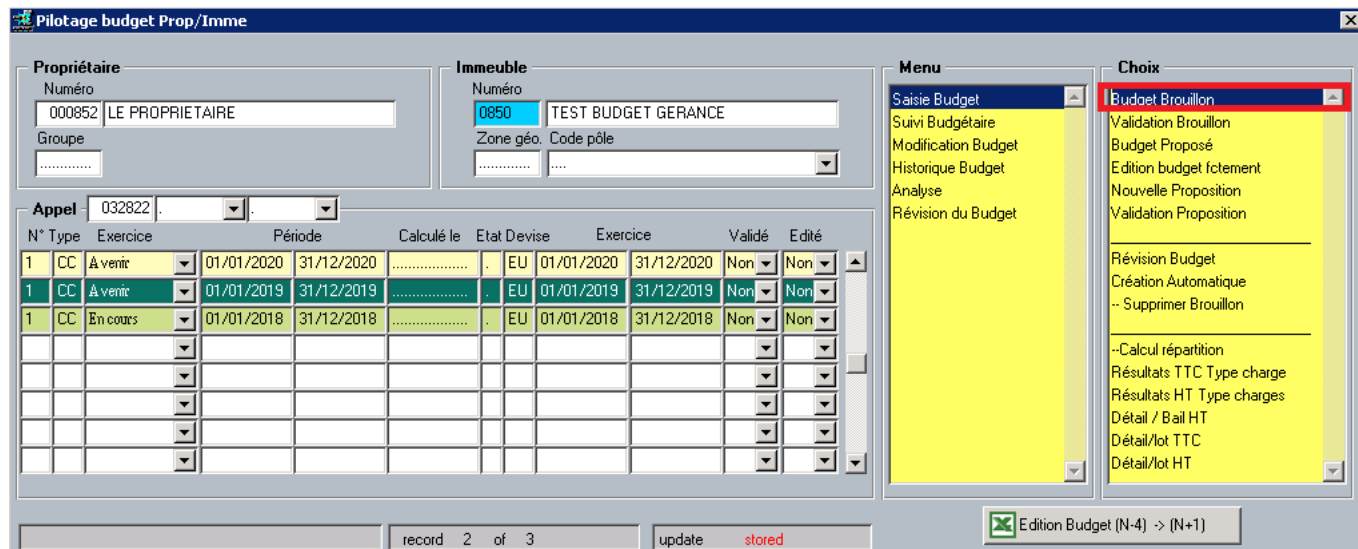
**Type de charges**

Immeuble : 1721 LE LUMIERE - 4 allée A. Camus

Plan de charges	Libellé type de charges	T.V.A.	Taux Recup.	I.F.	Taux Déduc.	F.B.
CC 00 850	Loyers	ST 0.00	0.00	.....	0.00	.....
CC 00 851	Loyers variables	ST 0.00	0.00	.....	0.00	.....
CC 00 852	Franchises de loyers	ST 0.00	0.00	.....	0.00	.....
CC 00 853	Loyers divers	ST 0.00	0.00	.....	0.00	.....
CC 00 860	Droit au bail	ST 0.00	0.00	.....	0.00	.....

## 2.1.2 SAISIE DU BUDGET

Le budget gérance est accessible depuis le mot clé GBDUG :

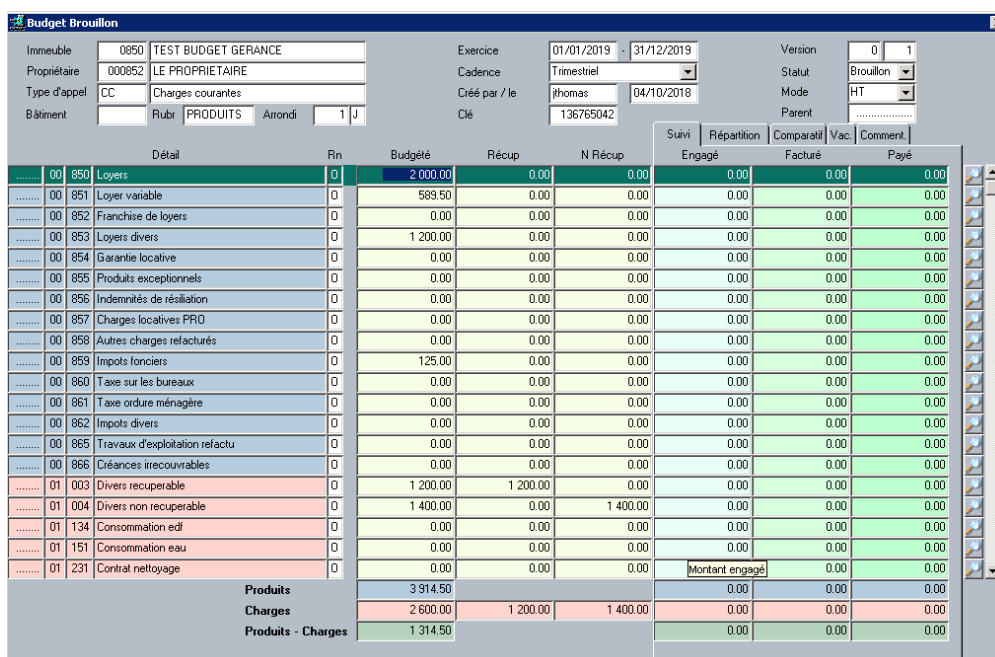


La création du budget définitif passe par la présentation à votre propriétaire de plusieurs budgets.

- Le premier est de type « **Brouillon** ». Il permet au gestionnaire de saisir des montants et de les affiner.
- Le budget « **Proposé** ». Il s'agit du budget que le gestionnaire va réellement proposer au propriétaire. Là aussi, il est possible d'ouvrir plusieurs budgets proposés.
- Une fois le budget proposé présenté au propriétaire, il conviendra de le faire passer choisi au statut « **Validé** ».

Il reprend :

- Pour les charges : les lignes du plan de charge de l'immeuble en locatif complet
- Pour les produits : les types de charges déclarés comme étant des produits (Code PRO dans l'écran TYPCI)

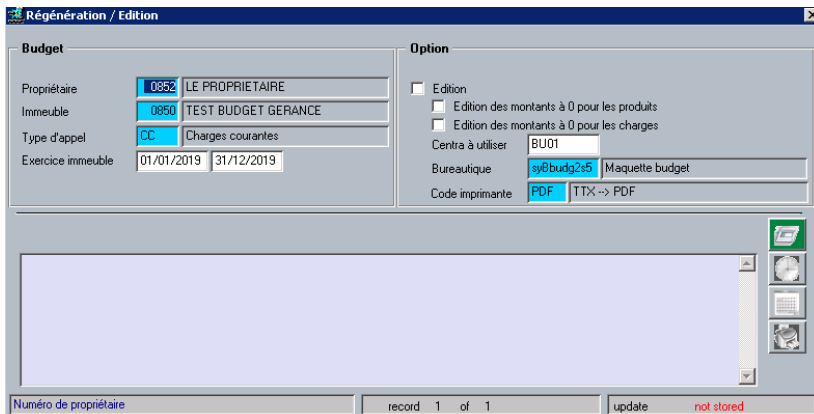


Détail	Rn	Budgeté	Récup	N Récup	Suivi Engagé	Répartition	Comparatif	Vac.	Comment.
00 850 Loyers	0	2 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 851 Loyer variable	0	589,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 852 Franchise de loyers	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 853 Loyers divers	0	1 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 854 Garantie locative	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 855 Produits exceptionnels	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 856 Indemnités de résiliation	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 857 Charges locatives PRO	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 858 Autres charges re facturés	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 859 Impôts fonciers	0	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 860 Taxe sur les bureaux	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 861 Taxe ordure ménagère	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 862 Impôts divers	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 865 Travaux d'exploitation re factu.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 866 Créances irrécouvrables	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01 003 Divers recuperable	0	1 200,00	1 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01 004 Divers non recuperable	0	1 400,00	0,00	1 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01 134 Consommation edf	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01 151 Consommation eau	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01 231 Contrat nettoyage	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Produits</b>		<b>3 914,50</b>							
<b>Charges</b>		<b>2 600,00</b>	<b>1 200,00</b>	<b>1 400,00</b>					
<b>Produits - Charges</b>		<b>1 314,50</b>							

## 2.1.3 SUIVI BUDGETAIRE

### 2.1.3.1 REGENERATION & EDITION

A l'identique de ce qui est fait en syndic, il est nécessaire de régénérer les montants afin d'alimenter les engagements, les factures, les paiements de chaque ligne budgétaire.



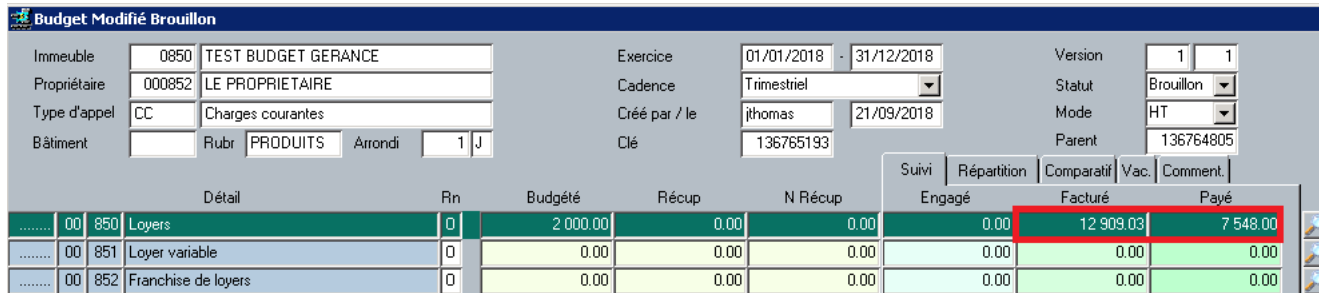
La phase d'édition exploite l'ensemble les informations budget, engagement, facturé :

BUDGET du 01/01/2019 au 31/12/2019				
Poste de Dépenses	Libelle Charges	Proposition Budget HT en €	Engagé HT en €	Facturé HT en €
PRODUITS	Loyers	4 500,00	0,00	0,00
PRODUITS	Loyer variable	1 100,00	0,00	0,00
PRODUITS	Loyers divers	1 200,00	0,00	0,00
PRODUITS	Impôts fonciers	125,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>6 925,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
CHG.GENE.	Divers non recuperable	3 000,00	0,00	0,00
CHG.GENE.	Divers recuperable	2 000,00	0,00	0,00
	<b>CHARGES GENERALES</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL ( PRODUITS - CHARGES )</b>	<b>1 925,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 2.1.3.2 ACCES AU DETAIL DES PRODUITS ET CHARGES

#### 2.1.3.2.1 PRODUIT

Le détail de l'appelé et du réglé est accessible en double cliquant sur les montants liés aux colonnes « Facturé » et « Réglé » des rubriques de type produit:



Détail	Rn	Budgété	Récup	N Récup	Engagé	Facturé	Payé
00 850 Loyers	0	2 000,00	0,00	0,00	0,00	12 909,03	7 548,00
00 851 Loyer variable	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00 852 Franchise de loyers	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



# THETRAWIN Patch 9.4.20 Documentation

**Budget En Cours**

Immeuble: 0850 TEST BUDGET GERANCE  
 Propriétaire: 000852 LE PROPRIETAIRE  
 Type d'appel: Charges courantes  
 Bâtiment: ..... Rubr: PRODUITS  
 Détail: Loyers

Exercice: 01/01/2018 31/12/2018  
 Type: FACT

N° jeu	N° facture	OS	Pièce1	Libellé	Date	Type Analytique	Montant	R	NR
7139425	878464		37133399	Appel JANVIER	01/01/2018	CC ..... 00 850	200.00	0.00	0.00
7139427	878466		37133403	Appel JANVIER	01/01/2018	CC ..... 00 850	800.00	0.00	0.00
7139428	878467		37133405	Appel JANVIER	01/01/2018	CC ..... 00 850	658.00	0.00	0.00
7139429	878468		37133407	Appel JANVIER	01/01/2018	CC ..... 00 850	458.00	0.00	0.00
7139430	878469		37133409	Appel FEVRIER	01/02/2018	CC ..... 00 850	200.00	0.00	0.00
7139430	878470		37133410	Appel FEVRIER	01/02/2018	CC ..... 00 850	600.00	0.00	0.00
7139430	878471		37133411	Appel FEVRIER	01/02/2018	CC ..... 00 850	800.00	0.00	0.00
7139430	878472		37133412	Appel FEVRIER	01/02/2018	CC ..... 00 850	658.00	0.00	0.00
7139430	878473		37133413	Appel FEVRIER	01/02/2018	CC ..... 00 850	458.00	0.00	0.00
7139431	878474		37133415	Appel MARS	01/03/2018	CC ..... 00 850	200.00	0.00	0.00
7139431	878475		37133416	Appel MARS	01/03/2018	CC ..... 00 850	600.00	0.00	0.00
7139431	878476		37133417	Appel MARS	01/03/2018	CC ..... 00 850	800.00	0.00	0.00
7139431	878477		37133418	Appel MARS	01/03/2018	CC ..... 00 850	658.00	0.00	0.00
7139431	878478		37133419	Appel MARS	01/03/2018	CC ..... 00 850	458.00	0.00	0.00
<b>Totaux</b>							7 548.00	0.00	0.00

record 1 of 14      update stored

## 2.1.3.2.2 CHARGES

Le détail des dépenses est accessible en en double cliquant sur les montants liés aux colonnes « Facturé » et « Réglié » des rubriques de type charge:

..... 00 865	Travaux d'exploitation refactu	0.00	0.00	349.00	349.00
..... 00 866	Créances irrecoverables	0.00	0.00	0.00	0.00
..... 01 003	Divers recuperable	0.00	0.00	547.50	0.00
..... 01 004	Divers non recuperable	0.00	0.00	0.00	0.00
..... 01 134	Consommation edf	0.00	0.00	0.00	0.00
..... 01 151	Consommation eau	0.00	0.00	0.00	0.00
..... 01 231	Contrat nettoyage	0.00	0.00	0.00	0.00

**Budget En Cours**

Immeuble: 0850 TEST BUDGET GERANCE  
 Propriétaire: 000852 LE PROPRIETAIRE  
 Type d'appel: Charges courantes  
 Bâtiment: ..... Rubr: CHG.GENE.  
 Détail: Divers recuperable

Exercice: 01/01/2018 31/12/2018  
 Type: FACT

N° jeu	N° facture	OS	Pièce1	Libellé	Date	Type Analytique	Montant	R	NR
7139442	1		37133437	Facture 1 A C S	15/02/2018	CC ..... 01 003	547.50	547.50	0.00

### 2.1.3.3 CADENCEMENT

Bien que le budget soit saisi globalement, il est possible de retrouver chacune des sommes liées à la ligne budgétaire (Budgété, engagé, facturé, payé) ventilées par période :

Détail du budget				
Immeuble	0850	TEST BUDGET GERANCE	Exercice	
Propriétaire	000852	LE PROPRIETAIRE	Clé / Statut	
Plan	CC	00 850	Version	
	Loyers			
Cadencement				
	Périodes			
	01-2018	04-2018	07-2018	10-2018
Budgété	500.00	500.00	500.00	500.00
Récup	0.00	0.00	0.00	0.00
N Récup	0.00	0.00	0.00	0.00
Engagé	0.00	0.00	0.00	0.00
Récup	0.00	0.00	0.00	0.00
N Récup	0.00	0.00	0.00	0.00
Facturé	7 548.00	0.00	0.00	0.00
Récup	0.00	0.00	0.00	0.00
N Récup	0.00	0.00	0.00	0.00
Payé	7 548.00	0.00	0.00	0.00

## 2.2 SMS

**ATTENTION : la fonctionnalité SMS nécessite une mise en œuvre particulière.**

### 2.2.1 MISE EN LOCATION : INFORMATION PROPRIETAIRE

#### 2.2.1.1 PARAMETRAGE

##### 2.2.1.1.1 PARAMETRES

Les trois paramètres suivants doivent obligatoirement être renseignés et valorisés par SEITRA. Il s'agit de paramètres généraux permettant l'activation des SMS dans l'appli ThetraWin :

Type	Code	Valeur client	Libellé
cmMmenu_sm	four_sms		Fournisseur de SMS
cmMmenu_sm	id_sms		Identifiant du sous compte SMS Box
cmMmenu_sm	mdp_sms		Mdp du sous compte SMS Box

Autre paramètre général :

Type	Code	Valeur client	Libellé
cmMmenu_sm	indicatif	,06,07,+336,+337,00336,00337,	Liste des indicatifs de numéro téléphone fixe devant être pris en compte pour l'envoi de SMS

Paramètre propre à la fonctionnalité info bailleur :

Type	Code	Valeur client	Libellé
geEcand0s2	info_bail	N	la fonctionnalité info bailleur est-elle activée sur la validation du candidat? O/N



# THETRAWIN Patch 9.4.20 Documentation

## 2.2.1.1.2 CONTENU DU SMS

Le texte du SMS est contenu dans la trame geEcand0s2.txt se trouvant dans le répertoire W:\ArchiveOutlook\TrameMail.

Par défaut, le texte est le suivant :

*Bonjour, votre logement situé à #AIMME a été reloué.*

(Avec #AIMME correspondant à la ville)

NB : si cette trame n'est pas présente dans le bon répertoire, un message apparaîtra sur le lanceur de validation du candidat et bloquera l'envoi du SMS

Bailleur  
SMS info bailleur ..... : Non No portable bailleur...  
La trame geEcand0s2 est introuvable, l'envoi des SMS est impossible

## 2.2.1.2 FONCTIONNEMENT

### 2.2.1.2.1 PRE REQUIS

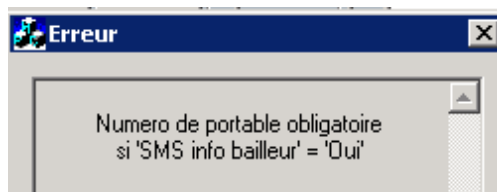
En plus des paramètres généraux permettant l'activation des SMS dans ThetraWin, cette fonctionnalité n'est ouverte que lorsque certaines conditions sont réunies :

1°) Le propriétaire devra accepter de recevoir des sms :  
Le champ Envoi SMS devra donc être positionné à Oui sur l'individu propriétaire

2°) son numéro de portable devra être valorisé. Dans le cas où le N° de portable 1 n'est pas valorisé, c'est le N° de portable 2 qui sera utilisé, puis, le N° de domicile

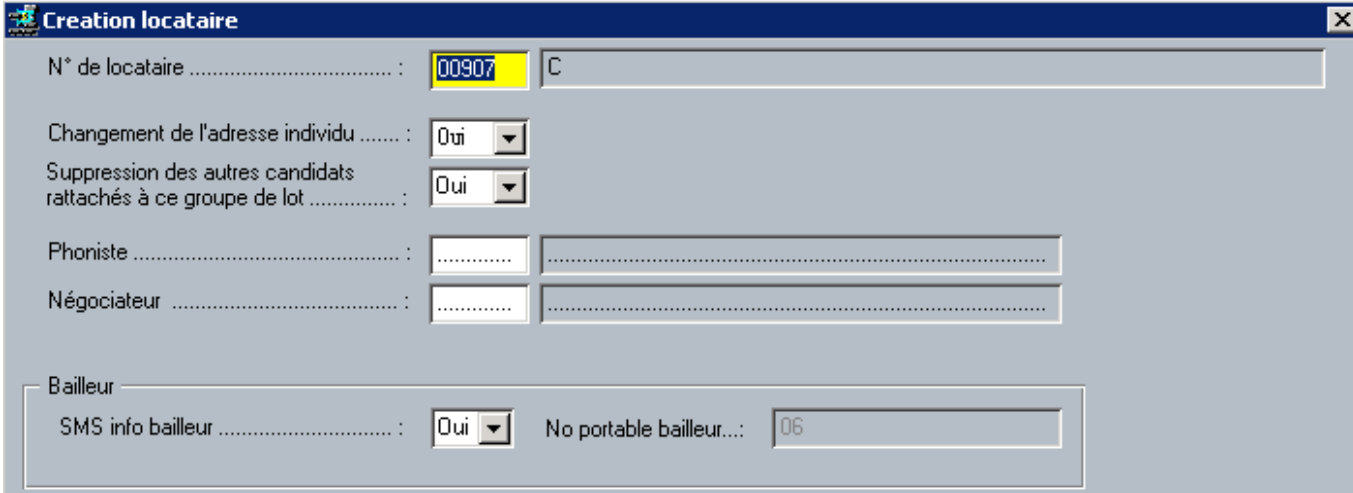
Coordonnées  
Domicile .....  LR  
Bureau .....  LR  
Poste ..... Envoi SMS Oui  
Fax .....  LR  
Portable 1 06  LR Email valide  
Portable 2 .....  LR Oui

Lorsqu'aucun numéro n'est renseigné, le message suivant apparaîtra lors de la validation du candidat :



## 2.2.1.2.2 ENVOI DU SMS

Lorsque les conditions précédentes sont réunies, la zone SMS info bailleur est positionnée à oui :



**Creation locataire**

N° de locataire ..... : 00907 C

Changement de l'adresse individu ..... : Oui

Suppression des autres candidats rattachés à ce groupe de lot ..... : Oui

Phoniste ..... : .....

Négociateur ..... : .....

Bailleur

SMS info bailleur ..... : Oui No portable bailleur... : 06

Le fait de lancer le traitement, en plus de transformer le candidat en locataire, va générer automatiquement un SMS au N° indiqué dans le lanceur.

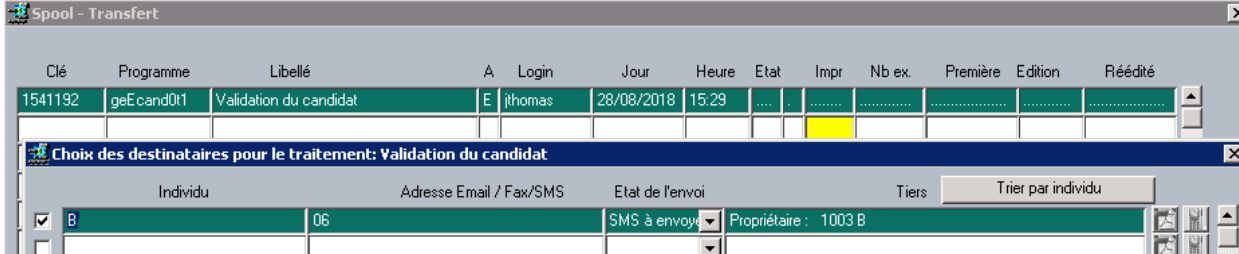
Le n° affiché dans la zone « N° portable bailleur correspond au premier numéro éligible trouvé sur la fiche individu du propriétaire (Exemple : si le N° de portable 1 n'est pas conforme au paramètre « indicatif » mais que le N° de portable 2 l'est, c'est le N° de portable 2 qui apparaîtra dans cette zone).

### Remarques :

- Il est possible de ne pas envoyer de SMS en positionnant la zone « SMS info bailleur » à Non. En revanche, il n'est pas possible de modifier, dans cet écran, le numéro de téléphone du propriétaire.
- si jamais le paramètre *indicatif* n'est pas valorisé ou si aucun numéro n'est conforme, un message précisera que le N° de téléphone n'est pas valide.

## 2.2.1.2.3 HISTORISATION DU SMS

Chaque SMS envoyé est archivé dans le l'écran MAIL :



Clé	Programme	Libellé	A	Login	Jour	Heure	Etat	Impr	Nb ex.	Première	Edition	Réédité
1541192	geEcand01	Validation du candidat	E	ithomas	28/08/2018	15.29	...	.....	.....	.....	.....	.....

**Choix des destinataires pour le traitement: Validation du candidat**

Individu	Adresse Email / Fax/SMS	Etat de l'envoi	Tiers
<input checked="" type="checkbox"/> B	06	SMS à envoi	Propriétaire : 1003 B
<input type="checkbox"/>			

### 2.2.2 RELANCE

#### 2.2.2.1 PARAMETRAGE

##### 2.2.2.1.1 PARAMETRES

Les trois paramètres suivants doivent obligatoirement être renseignés et valorisés par SEITRA.

Il s'agit de paramètres généraux permettant l'activation des SMS dans l'applicatif ThetraWin :

Type	Code	Valeur client	Libellé
cmMmenu_sm	four_sms		Fournisseur de SMS
cmMmenu_sm	id_sms		Identifiant du sous compte SMS Box
cmMmenu_sm	mdp_sms		Mdp du sous compte SMS Box

Autre paramètre général :

Type	Code	Valeur client	Libellé
cmMmenu_sm	indicatif	,06,07,+336, +337,00336, 00337,	Liste des indicatifs de numéro téléphone fixe devant être pris en compte pour l'envoi de SMS

Paramètre propre à la fonctionnalité relance gérance par SMS :

Type	Code	Valeur client	Libellé
abLredi1s1	sms_def	O	Valeur par défaut de la case à cocher d'envoi des SMS depuis l'écran d'édition des relances locataires.
abLredi1e1	niv_sms	,1,2,	Niveaux de relance pour lesquels les envois de SMS sont gérés
abLredi1e1	tyba_sms	,HA,	Liste les codes des listes de types de baux à prendre en compte pour l'envoi de SMS (valeurs à saisir entre virgules) : NULL : aucune liste de type de baux n'est prise en compte et aucun SMS n'est généré ,XX, : un sms sera généré pour tous les types de baux contenus dans cette liste.
abLredi1e1	sms_garant		Niveau de relance à partir duquel un SMS est également envoyé au garant du locataire : NULL : jamais X : au niveau X, le garant sera également destinataire des envois de SMS

##### 2.2.2.1.2 CONTENU DU SMS

Le contenu du SMS est contenu dans la trame abLredi1e1.txt :

```

Vous pouvez dès à présent la consulter sur votre espace client.
</trame_thetranet>
<trame_pj>
Veillez trouver ci-joint une lettre de relance en date du #DATEV.
</trame_pj>

<trame_SMS>
Bonjour,
Sauf erreur ou omission votre compte présente un solde débiteur.
Merci de régulariser cette situation au plus tôt ou de nous contacter.
</trame_SMS>

Nous vous invitons à régler votre solde dans les meilleurs délais.

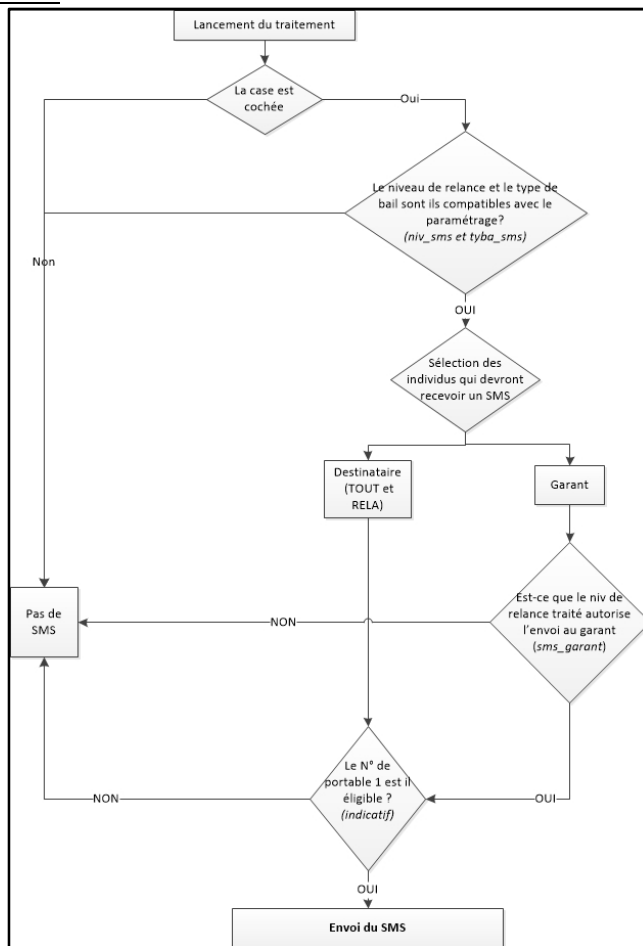
```

Le texte, encadré par les balises SMS, doit être positionné après la balise fermante (</trame\_pj>) contenant le texte lié au mode d'envoi PDF joint de la fiche Individu.



## 2.2.2.2 FONCTIONNEMENT

### 2.2.2.2.1 PRINCIPE GENERAL



#### 2.2.2.2.2 PRE REQUIS

La génération du SMS se fait au moment de l'édition des relances gérance et dans le cas où l'option d'envoi du SMS est cochée. Elle remplacera l'envoi par courrier ou par mail sous certaines conditions.

Pour que le SMS soit généré, il faut :

- 1°) Que le locataire se trouve à un niveau de relance défini dans le paramètre *niv\_sms*.
- 2°) Que le type de bail du locataire appartienne à la liste contenue dans le paramètre *tyba\_sms*.
- 3°) Qu'un N° de portable soit renseigné dans le champ portable 1 du destinataire lié au locataire et/ou du garant. Dans le cas où le N° de portable est vide, TW sélectionne le N° de portable N°2, puis le N° de domicile. Dans les trois cas de figure (N° de portable 1 & 2 ou de domicile), TW vérifie que l'indicatif de ce N° correspond bien à ce qui a été passé en paramètre (code : *indicatif*).

Si ces conditions sont remplies, un SMS est généré pour les destinataires du locataire portant le code « TOUT » et/ou « RELA ». Concernant les garants un contrôle supplémentaire est fait sur le niveau de relance indiqué dans le paramètre *sms\_garant*.

#### Remarques :

- ✓ Si les N° de portable ou de domicile de l'individu locataire, ou garant ne correspondent pas aux conditions indiquées plus haut, aucun SMS ne sera généré. C'est dans ce cas l'ancien mode d'envoi qui sera appliqué (courrier ou mail).
- ✓ Si le locataire n'est pas paramétré pour recevoir de SMS, ses garants associés ne recevront pas de SMS, même s'ils sont paramétrés pour.

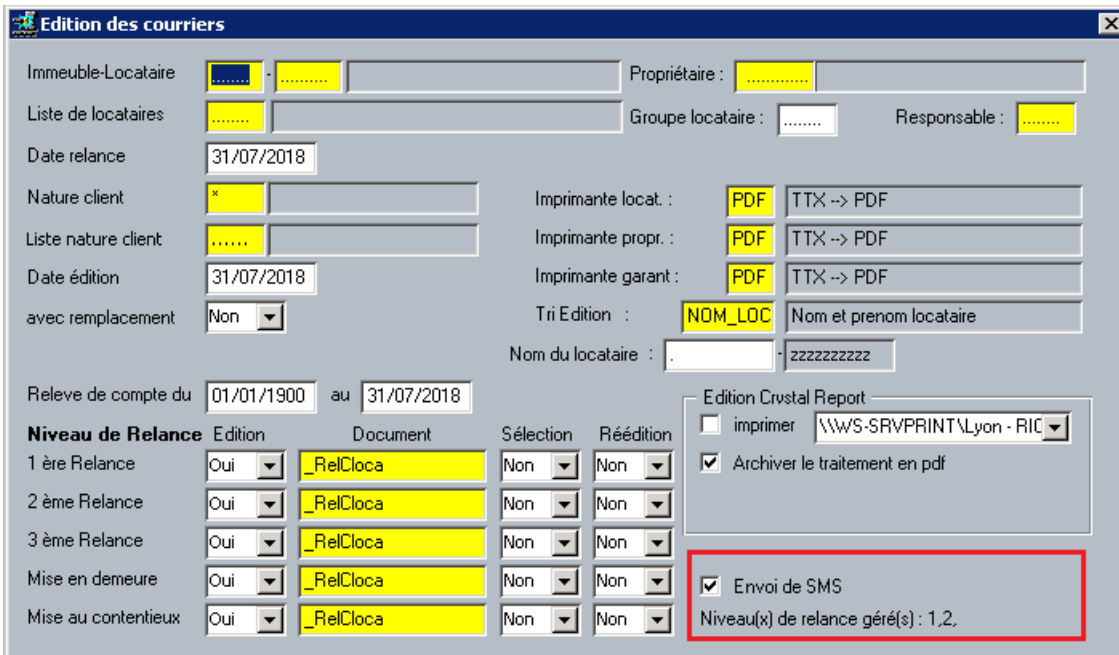
### 2.2.2.2.3 ENVOI DU SMS

L'envoi du SMS se déroule en deux temps.

### 2.2.2.2.4 GENERATION DES ENVOIS

Pour que le SMS soit généré, il suffit:

- que la case « Envoi de SMS » située en bas à droite de l'écran d'édition des relances soit cochée (cette case est cochée par défaut en fonction du paramètre *sms\_def*):



**Edition des courriers**

Immeuble-Locataire : [.....] - [.....] Propriétaire : [.....]

Liste de locataires : [.....] Groupe locataire : [.....] Responsable : [.....]

Date relance : 31/07/2018

Nature client : \* [.....] Imprimante locat. : PDF TTX -> PDF

Liste nature client : [.....] Imprimante propr. : PDF TTX -> PDF

Date édition : 31/07/2018 Imprimante garant : PDF TTX -> PDF

avec remplacement : Non Tri Edition : NOM\_LOC Nom et prenom locataire

Nom du locataire : [.....] - 222222222

Releve de compte du 01/01/1900 au 31/07/2018

Niveau de Relance	Edition	Document	Sélection	Réédition
1 ère Relance	Oui	_RelCloca	Non	Non
2 ème Relance	Oui	_RelCloca	Non	Non
3 ème Relance	Oui	_RelCloca	Non	Non
Mise en demeure	Oui	_RelCloca	Non	Non
Mise au contentieux	Oui	_RelCloca	Non	Non

Edition Crystal Report

imprimer \\WS-SRVPRINT\Lyon - RIC

Archiver le traitement en pdf

Envoi de SMS

Niveau(x) de relance géré(s) : 1,2.

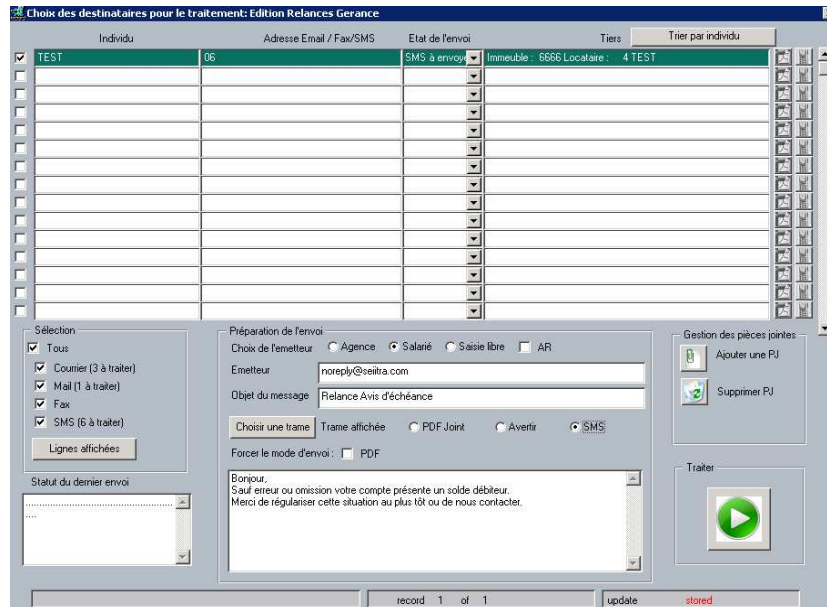
- Et de lancer le traitement.

### Remarques :

- ✓ TW affiche également la valeur du paramètre *niv\_sms* de manière à connaître les niveaux de relance pris en compte pour les SMS. Si ce paramètre est passé à null, le bloc « Gestion des SMS » se grise et il n'est alors plus possible d'envoyer des SMS suite à des relances.
- ✓ Pour que tous les cas de figure soient gérés (mail, courrier, SMS) il est impératif de bien cocher la case « Archivage » située juste au-dessus du bloc de gestion des SMS.

## 2.2.2.2.5 ENVOI DU SMS

Tous les envois générés (courrier, mail ou SMS) sont stockés dans l'écran MAIL. Les destinataires éligibles au SMS seront positionnés sur le code état « SMS à envoyer » :



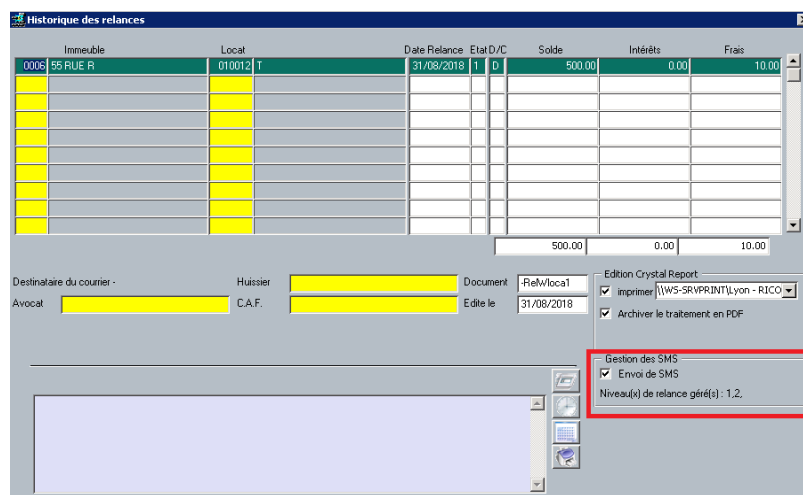
L'envoi du SMS est géré de la même manière que les modes Impression ou Mail, à savoir :

- 1°) cocher les destinataires à traiter ;
- 2°) vérifier que les différentes trames (PDF Joint, Avertir et SMS) sont correctes ;
- 3°) Cliquer sur le bouton d'envoi  .

Une fois envoyés, les « destinataires SMS » sont positionnés sur le code état « SMS envoyé ».

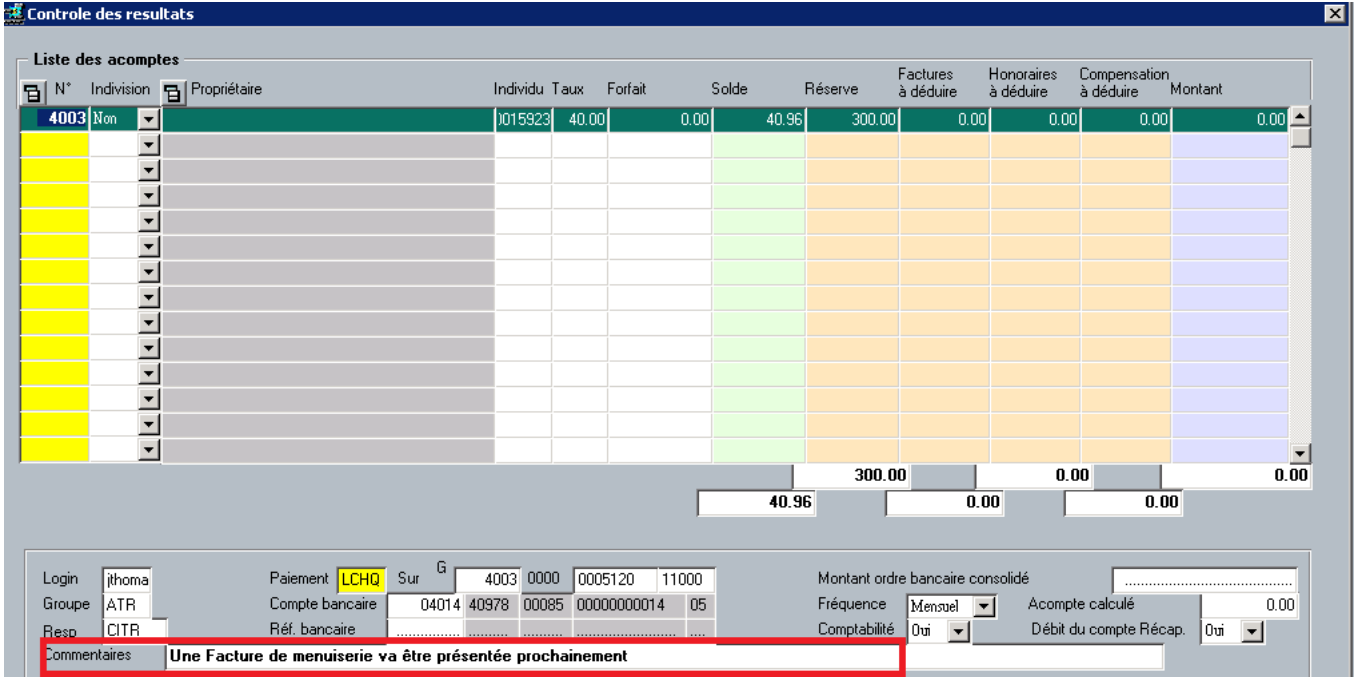
**ATTENTION : aucun contrôle n'est fait sur la longueur du message. Si celui dépasse les 160 caractères, un deuxième SMS sera envoyé. Pour le décompte des caractères, il convient d'être extrêmement prudent sur l'utilisation de caractères spéciaux (<https://www.quechoisir.org/actualite-sms-chers-caracteres-speciaux-n5049/>)**

L'écran d'historique des relances, qui permet de rééditer les courriers de relance, permet également désormais de générer les SMS selon les mêmes règles que celles énoncées précédemment. Pour cela, il suffit que la case « Envoi de SMS » soit cochée lors du lancement du traitement :



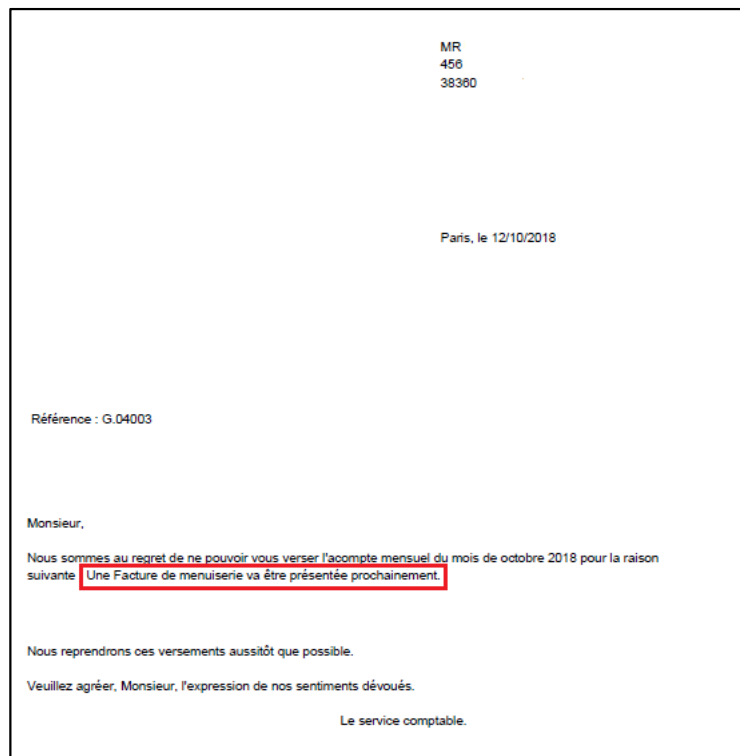
### 2.3 ACOMPTES : MESSAGE SI NON VERSEMENT

- Une édition peut-être lancée lors de la validation des acomptes propriétaire afin de l'informer, le cas échéant, du non versement de l'acompte. Afin d'apporter les précisions au propriétaire sur cette situation, **une mention peut-être ajoutée au courrier**.
- Pour cela, il suffit de compléter la zone de commentaire située dans la table de contrôle des acomptes :



The screenshot shows the 'Contrôle des résultats' application window. It displays a table titled 'Liste des acomptes' with columns for N°, Indivision, Propriétaire, Individu, Taux, Forfait, Solde, Réserve, Factures à déduire, Honoraires à déduire, Compensation à déduire, and Montant. The first row is highlighted in green and contains the following values: 4003, Non, [blank], j015923, 40.00, 0.00, 40.96, 300.00, 0.00, 0.00, 0.00, 0.00. Below the table, there are summary totals: 40.96, 0.00, 0.00, 0.00. At the bottom, there is a form with various fields including Login (jthoma), Paiement (LCHQ), Sur G (4003 0000), Montant ordre bancaire consolidé, Groupe (ATR), Compte bancaire (04014 40978 00085 00000000014 05), Fréquence (Mensuel), Acompte calculé (0.00), Resp (CITR), Réf. bancaire, Comptabilité (Oui), and Débit du compte Récap. (Oui). A red box highlights the 'Commentaires' field containing the text: 'Une Facture de menuiserie va être présentée prochainement'.

Le document \_hrgAnviri reprend l'information :



The document is a payment slip with the following content:

MR  
456  
38360

Paris, le 12/10/2018

Référence : G.04003

Monsieur,

Nous sommes au regret de ne pouvoir vous verser l'acompte mensuel du mois de octobre 2018 pour la raison suivante: Une Facture de menuiserie va être présentée prochainement.

Nous reprendrons ces versements aussitôt que possible.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Le service comptable.



## THETRAWIN Patch 9.4.20 Documentation

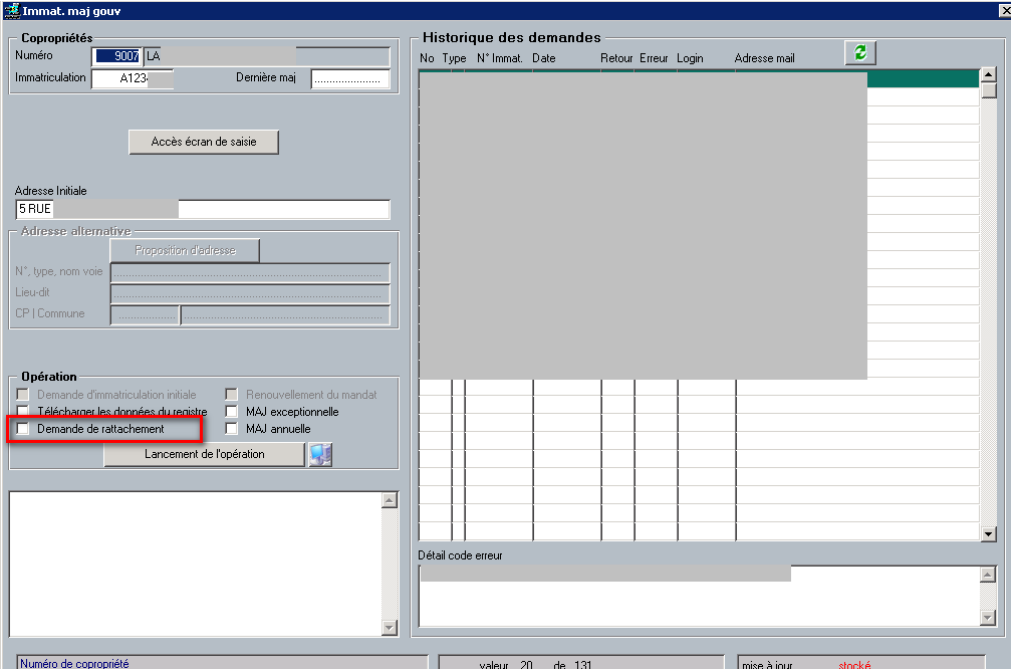
### 2.4 EXTRACTION F15

- Depuis la fiche PROP, le F15 Excel intègre le motif d'entrée (C358) et le motif de sortie (C359) du propriétaire.
- L'écran de consultation de baux à renouveler (abOtrav) intègre les informations sur l'identité du propriétaire : Civilité (C61), Nom (C62), Prénom (C63), Adresse 1 (C64), Adresse 2 (C65), Code Postal (C66), Ville (C67).
- Le champ « tyba\_loi » du type de bail est désormais extrait depuis BAIL : C1597 pour le F15 et BAI389 pour les fusions simples

### 3 SYNDIC

#### 3.1 IMMATRICULATION DES COPROPRIETES : DEMANDE DE RATTACHEMENT

- Ce nouveau web service (intitulé WS4 par le registre des copropriétés) permet de réaliser **une demande de rattachement** d'une copropriété à un compte de télé-déclarant, dans le cas où un syndic est mandaté, ou un administrateur provisoire nommé **sans que le syndic prédécesseur ait réalisé de déclaration de successeur**.
- Dans ce cas, il faut joindre une **pièce justificative à l'appui de sa demande (comme pour une demande d'immatriculation)**, et le teneur du registre l'instruira.
- La nouvelle case à cocher "*Demande de rattachement*" restera grisée lorsqu'aucun numéro d'immatriculation ne sera indiqué.



**Immat. maj**

**Copropriétés**  
 Numéro: 9007 LA  
 Immatriculation: A123 Dernière maj: .....

Accès écran de saisie

Adresse Initiale: 5 RUE

Adresse alternative:  
 Proposition d'adresse

N° type, nom voie: .....  
 Lieu-dit: .....  
 CP | Commune: .....

**Opération**

Demande d'immatriculation initiale     Renouvellement du mandat  
 Télécharger les données du registre     MAJ exceptionnelle  
 Demande de rattachement     MAJ annuelle

Lancement de l'opération

**Historique des demandes**

No	Type	N° Immat.	Date	Retour	Erreur	Login	Adresse mail

Détail code erreur: .....

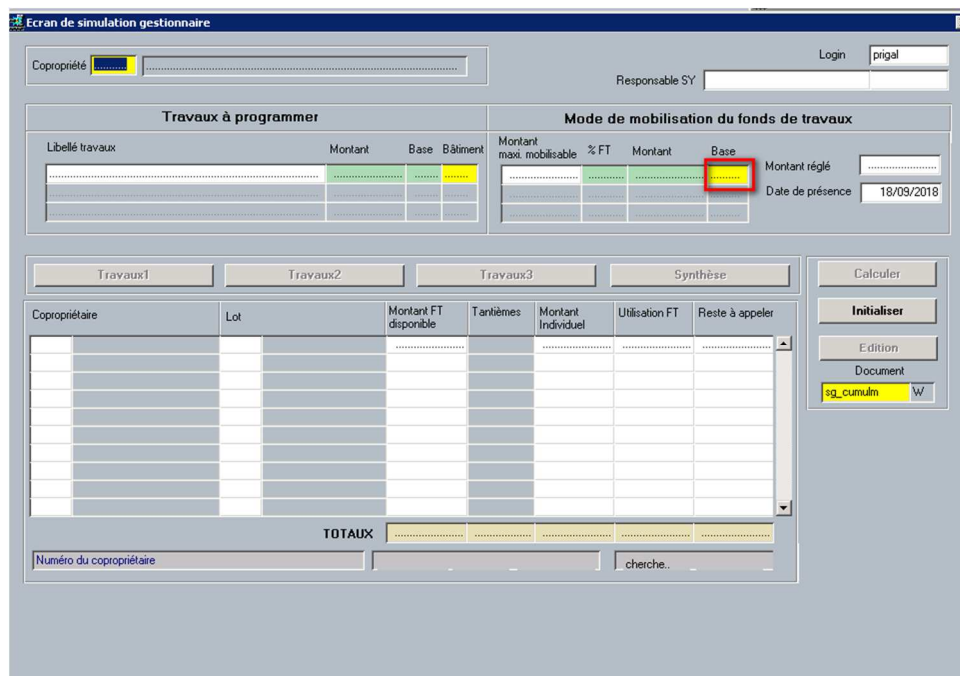
Numéro de copropriété: ..... valeur: 20 de 131 mise à jour: stocké

### 3.2 FONDS POUR TRAVAUX

#### 3.2.1 SIMUFT : DESACTIVATION DU CHAMP BASE

- Le champ « Base » de l'encadré « Mode de mobilisation... » de l'écran SIMUFT étant d'une part générateur de beaucoup d'interrogations car très peu utilisé et d'autre part son utilisation risquant de vous inciter à ne pas être en conformité avec l'article 59 bis A de la loi ELAN modifiant l'article 14-2 de la loi du juillet 1965 (\*), il a été décidé de le désactiver par défaut.  
La clé mobilisant les fonds pour travaux devant correspondre à celle appelant les travaux.
- Un paramètre gère son état :

Type	Code	Valeur	Commentaire
abBtnti0m4	code_base	O	Désactivation du champ BASE champ base concernant le mode de mobilisation du fonds pour travaux : O/N



(\*) Il est ajouté au 5<sup>ème</sup> alinéa du II de l'article 14-2 : « Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges. ».

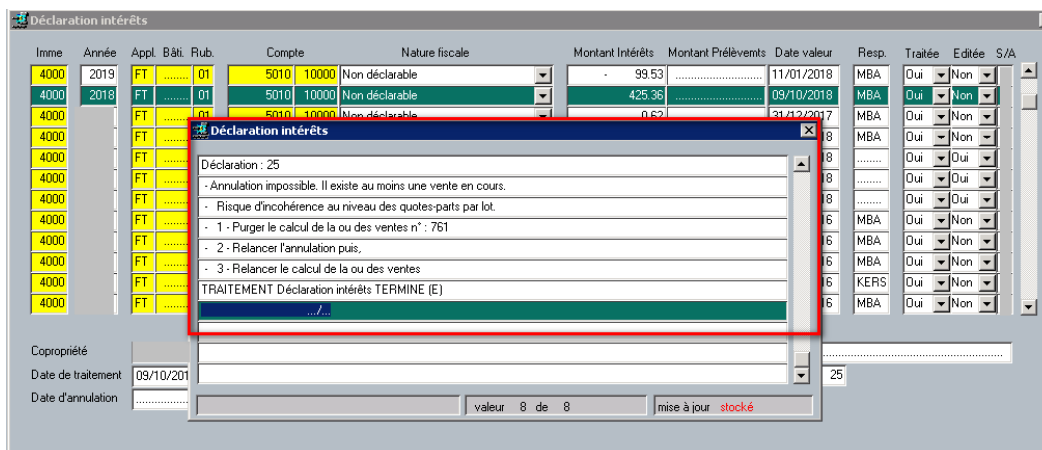
### 3.2.2 ANNULATION INTERETS SUR FONDS TRAVAUX APRES UNE VENTE

#### 3.2.2.1 CONSTAT

- Exemple :
    - Validation d'une saisie d'intérêts perçus sur fonds travaux (IFU) au 03/01/2018.
    - Lancement du calcul d'une mutation en date de valeur au 05/01/2018.
    - Lancement de l'annulation de l'IFU.
    - Validation de la vente.
- ⇒ Constat : l'annulation de l'IFU ne concerne que le vendeur et la validation de la vente génère la quote-part prévue au calcul de la vente. De fait, la table des cumuls par lot (syAhlots) est faussée sur le vendeur et l'acquéreur.

#### 3.2.2.2 SOLUTION PROPOSEE

- Désormais, on bloque l'annulation de l'IFU et on vous demande de purger votre vente, de relancer l'annulation puis de recalculer la vente concernée. Cette solution étant préférable au blocage de la validation de la vente car la validation de celle-ci peut intervenir plus de 2 mois après l'annulation ce qui rend difficile l'annulation alors que les CPTA ont été déjà été informés de leurs quotes-parts d'intérêts.
- On moment d'annuler la répartition IFU le programme va donc chercher dans l'historique des ventes s'il existe des mutations non validées (code état différent de 'T') et calculées sur le lot et le copropriétaire concerné (présence d'enregistrement dans la table des quotes-parts avec un type d'appel de type fonds pour travaux).
- Si c'est le cas, on bloque l'annulation et on précise dans le compte-rendu de traitement :







# THETRAWIN Patch 9.4.20 Documentation

## 3.3 RELANCES SYNDIC : GESTION DES SMS

- On reprendra ici le même processus que pour les relances Gérance par SMS.
- Paramètres propres à la fonctionnalité relance Syndic par SMS :

Type	Code	Valeur client	Libellé
abLredi0e1	sms_def	0	Valeur par défaut de la case à cocher d'envoi des SMS depuis l'écran d'édition des relances locataires.
abLredi0e1	niv_sms	,1,2,	Niveaux de relance pour lesquels les envois de SMS sont gérés

### 3.3.1 CONTENU DU SMS

- Le contenu du SMS est contenu dans la même **trame commune** abLredi0e1.txt :

```
Vous pouvez dès à présent la consulter sur votre espace client.
</trame_thetranet>
<trame_pj>
Veillez trouver ci-joint une lettre de relance en date du #DATEV.
</trame_pj>

<trame_SMS>
Bonjour,
Sauf erreur ou omission votre compte présente un solde débiteur.
Merci de régulariser cette situation au plus tôt ou de nous contacter.
</trame_SMS>

Nous vous invitons à régler votre solde dans les meilleurs délais.
```

- Le texte, encadré par les balises SMS, doit être positionné après la balise fermante (</trame\_pj>) contenant le texte lié au mode d'envoi PDF joint de la fiche Individu.

### 3.3.2 FONCTIONNEMENT

#### 3.3.2.1 PRE REQUIS

- La génération du SMS se fait au moment de l'édition des relances syndic et dans le cas où l'option d'envoi du SMS est cochée. Elle remplacera l'envoi par courrier ou par mail sous certaines conditions.
- Pour que le SMS soit généré, il faut :
  - 1°) Que le copropriétaire se trouve à un niveau de relance défini dans le paramètre *niv\_sms*.
  - 2°) Qu'un numéro de portable soit renseigné dans le champ portable 1 du destinataire lié au copropriétaire.

Dans le cas où le N° de portable est vide, TW sélectionne le N° de portable N°2, puis le N° de domicile. Dans les trois cas de figure (N° de portable 1 & 2 ou de domicile), TW vérifie que l'indicatif de ce N° correspond bien à ce qui a été passé en paramètre (code : *indicatif*).

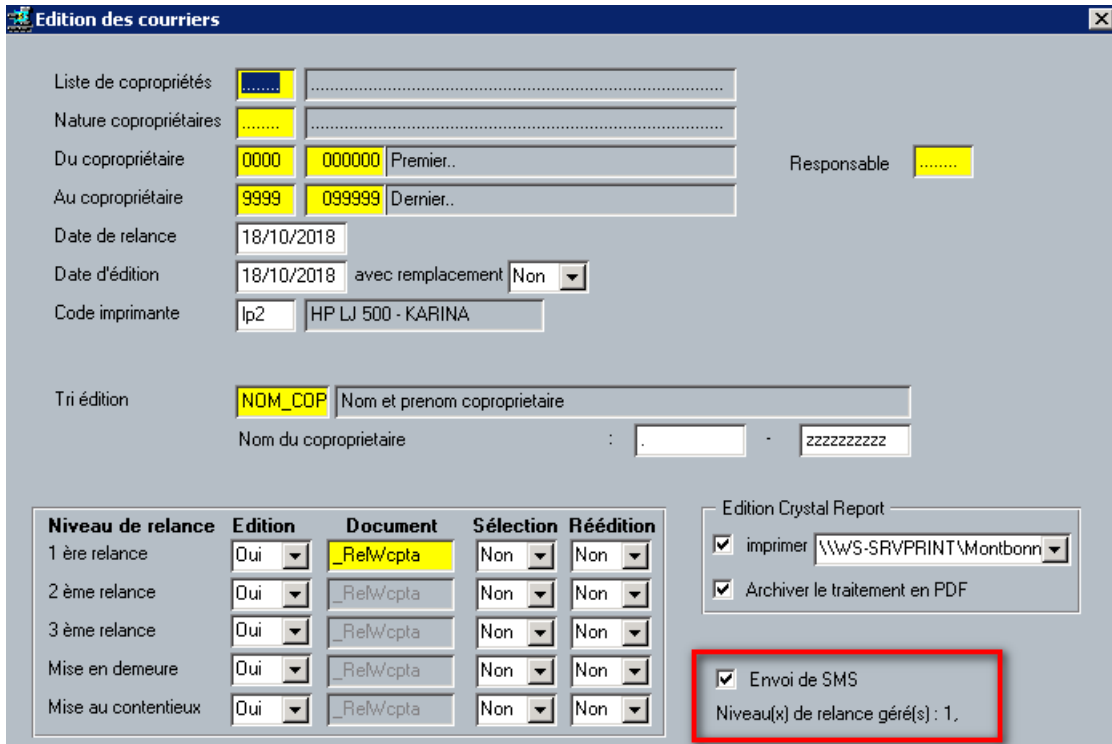
- Si ces conditions sont remplies, un SMS est généré pour les destinataires du copropriétaire portant le code « TOUT » et/ou « RELA ».
- Remarques :  
Si les N° de portable ou de domicile de l'individu ne correspondent pas aux conditions indiquées plus haut, aucun SMS ne sera généré. C'est dans ce cas l'ancien mode d'envoi qui sera appliqué (courrier ou mail).

#### 3.3.2.2 ENVOI DU SMS

- L'envoi du SMS se déroule en deux temps.

### 3.3.2.3 GENERATION DES ENVOIS

- Pour que le SMS soit généré, il suffit que la case « Envoi de SMS » située en bas à droite de l'écran d'édition des relances soit cochée (cette case est cochée par défaut en fonction du paramètre *sms\_def*) et de lancer le traitement.



**Tri édition**

NOM\_COP | Nom et prenom coproprietaire

Nom du coproprietaire : . - 222222222

Niveau de relance	Edition	Document	Sélection	Réédition
1 ère relance	Oui	_ReWcpta	Non	Non
2 ème relance	Oui	_ReWcpta	Non	Non
3 ème relance	Oui	_ReWcpta	Non	Non
Mise en demeure	Oui	_ReWcpta	Non	Non
Mise au contentieux	Oui	_ReWcpta	Non	Non

Edition Crystal Report

imprimer \\WS-SRVPRINT\Montbonn

Archiver le traitement en PDF

Envoi de SMS

Niveau(x) de relance géré(s) : 1.

#### Remarques :

- ✓ TW affiche également la valeur du paramètre *niv\_sms* de manière à connaître les niveaux de relance pris en compte pour les SMS. Si ce paramètre est passé à null, le bloc « Gestion des SMS » se grise et il n'est alors plus possible d'envoyer des SMS suite à des relances.
- ✓ Pour que tous les cas de figure soient gérés (mail, courrier, SMS) il est impératif de bien cocher la case « Archivage » située juste au-dessus du bloc de gestion des SMS.

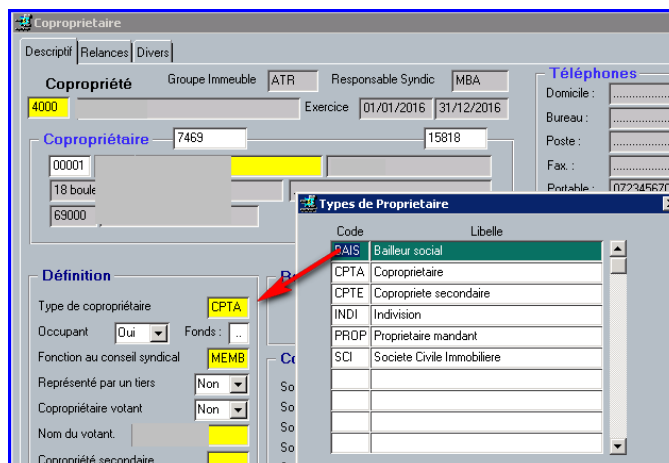
## 3.4 ASSEMBLEE GENERALE : CAS DU BAILLEUR SOCIAL MAJORITAIRE

### 3.4.1 RAPPEL LEGAL

- Extrait de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 :  
*"...Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires..."*
- Ce texte a été modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 qui modifie sur ce point l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation :  
*"...les dispositions du deuxième alinéa du i de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur...."*

### 3.4.2 IDENTIFICATION DES COPROPRIETAIRES CONCERNES

- Son identification se fait au travers du champ type de copropriétaire.  
 Pour traiter ce cas, un nouveau code BAIS a été inséré (libellé Bailleur social) dans le dictionnaire.



Code	Libelle
BAIS	Bailleur social
CPTA	Copropriétaire
CPTB	Copropriétaire secondaire
INDI	Indivision
PROP	Propriétaire mandant
SCI	Société Civile Immobilière

### 3.4.3 TRAITEMENT DE LA DONNEE

- Lors de la phase de comptage des votes, si au moins 1 copropriétaire dispose de cette valeur on ignore pour lui la partie du traitement gérant le cas des 50% de quote-part détenues.

## 3.5 RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES

### 3.5.1 FACTURE ATTACHÉE À TOUS LES TYPES DE CHARGES CONCERNÉES

#### 3.5.1.1 CONSTAT

- Dans le cas d'une facture éclatée, on ne retrouve pas systématiquement son PDF sur l'ensemble des écritures concernées, en consultation du relevé général des dépenses (syRrgde0m1) ou en consultation de l'historique comptable.

#### 3.5.1.2 ÉVOLUTION

- On intègre désormais le PDF à toutes les écritures comptables concernées ainsi que :
  - sur tous les types de charges, en cas de ventilation sur plusieurs postes.
  - sur tous les copropriétaires concernés en cas de ventilation d'une dépense sur plusieurs copropriétaires derrière chaque ligne facture concernée de l'écran syRrgde0m1
- Idem lors de l'édition du relevé avec factures : on édite autant de fois la facture qu'elle est concernée par un poste de charges.

### 3.5.2 VISUALISATION DE TOUTES LES PIÈCES RATTACHÉES

- Il est désormais possible de visualiser les pièces déposées sur l'historique comptable par un « *déplacer vers ThetraWin* » (livré en 9.4.0).

## 3.6 UTILITAIRES ARRÊTÉES DE CHARGES

### 3.6.1 ANARAP : VISUALISATION DE TOUTES LES PIÈCES RATTACHÉES

- Faisant suite à l'évolution du patch précédent (9.4.10) qui permettait de visualiser les factures provenant de l'historique des factures, il est désormais possible de visualiser les pièces déposées sur l'historique comptable par un « *déplacer vers ThetraWin* » (livré en 9.4.0).

### 3.6.2 COAN : VISUALISATION DE TOUTES LES PIÈCES RATTACHÉES

- Vous pouvez dorénavant visualiser les factures provenant de l'historique des factures ainsi que les pièces déposées sur l'historique comptable par un « *déplacer vers ThetraWin* ».

