

<b>1</b>	<b>Commun .....</b>	<b>2</b>
1.1	Initialisation du mode d'envoi SMS sur la fiche INDI .....	2
<b>2</b>	<b>Syndic .....</b>	<b>3</b>
2.1	Gestion manuelle des honoraires sur travaux .....	3
2.1.1	Rappel légal .....	3
2.1.2	Objectif .....	3
2.1.3	Paramétrage .....	3
2.1.4	Saisie .....	6
2.1.5	Edition .....	7
2.1.6	Historique .....	7
2.2	Arrêté des charges : nouveau contrôle si traitement d'inventaire fait.....	8
2.3	Archivage en PDF pour les destinataires de type WEB .....	9
2.4	coche de défilement automatique des factures PDF dans consultation RGD .....	10
2.5	Mutation : évolution du document facture.....	10
<b>3</b>	<b>Gérance.....</b>	<b>11</b>
3.1	Impacts du PAS sur les Revenus Fonciers .....	11
3.2	Remplacement du RIB par l'IBAN sur les courriers d'acompte.....	12

### 1 COMMUN

#### 1.1 INITIALISATION DU MODE D'ENVOI SMS SUR LA FICHE INDI

- Un nouveau paramètre a été créé afin qu'il soit possible d'initialiser la valeur du champ envoi SMS de la fiche Individu :

Type	Code	Valeur	Commentaire
cmMmenu_sm	sms_indi	A	En création d'un individu, quelle valeur doit avoir le champ Envoi SMS ? O: le champ prendra alors la valeur Oui N: le champ sera valorisé à Non A: le champ sera valorisé à Nul

- Trois valeurs possibles :
  - O: le champ prendra alors la valeur Oui
  - N: le champ sera valorisé à Non
  - A: le champ sera valorisé à Nul
- L'option O n'est pas conseillée. L'individu ne doit pouvoir passer à Oui qu'à partir du moment où il a effectivement donné son accord.
- Ce paramètre est également lu si l'individu est créé depuis NCOP.
- Lorsque la zone SMS est positionnée à O, l'une des zones portables 1 et / ou portable 2 doit être complétée. Un message s'affiche dans le cas contraire.

## 2 SYNDIC

### 2.1 GESTION MANUELLE DES HONORAIRES SUR TRAVAUX

#### 2.1.1 RAPPEL LEGAL

- L'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que :  
«... les travaux mentionnés et votés par l'assemblée générale peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxe... »

#### 2.1.2 OBJECTIF

- L'objectif est double :
  - Avoir une gestion automatisée ou manuelle des honoraires sur travaux en copropriété qui respecte la réglementation.
  - En saisie manuelle, ne pas être obligé de créer autant de postes de frais "honoraires travaux" pour une copropriété qu'il y aura d'appels travaux.
- Dans cette livraison, nous vous mettons à disposition uniquement la partie saisie manuelle. Des ajustements restant encore à réaliser sur la génération automatique, cette fonctionnalité sera livrée dans le patch suivant.

#### 2.1.3 PARAMETRAGE

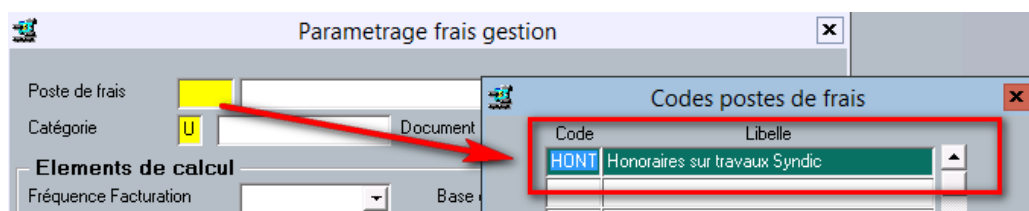
- L'ensemble des éléments ci-dessous sera livré par défaut.
- Par contre les paramètres ne seront pas valorisés.  
En effet, nous n'avons pas connaissance des éléments déjà existants dans vos cabinets.
- **Dans tous les cas, il sera donc nécessaire de vérifier ou d'alimenter les données ci-dessous.**

## 2.1.3.1 PARAMETRES

Type	Code	Valeur	Commentaire
abGdpst0s3	anal_hotvx		Code analytique du poste de frais pour les honoraires sur travaux syndic
abGdpst0s3	fdg_hotvx		Code du poste de frais pour les honoraires sur travaux syndic
abGdpst0s3	four_hotvx		Numéro du fournisseur pour les honoraires sur travaux syndic pour l'agence concernée
abGdpst0s3	typc_hotvx		Type de charges porteur des honoraires sur travaux syndic

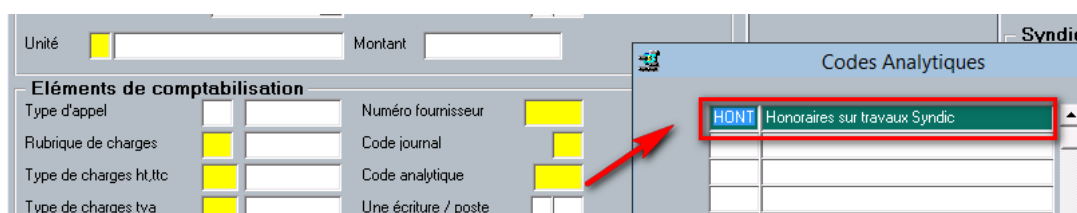
## 2.1.3.2 POSTE DE FRAIS

- Insertion d'un nouvel enregistrement dans la table des postes de frais : il se nommera HONT et le libellé sera "Honoraires sur travaux syndic". Si ce code existe, pas d'insertion ni de modification.



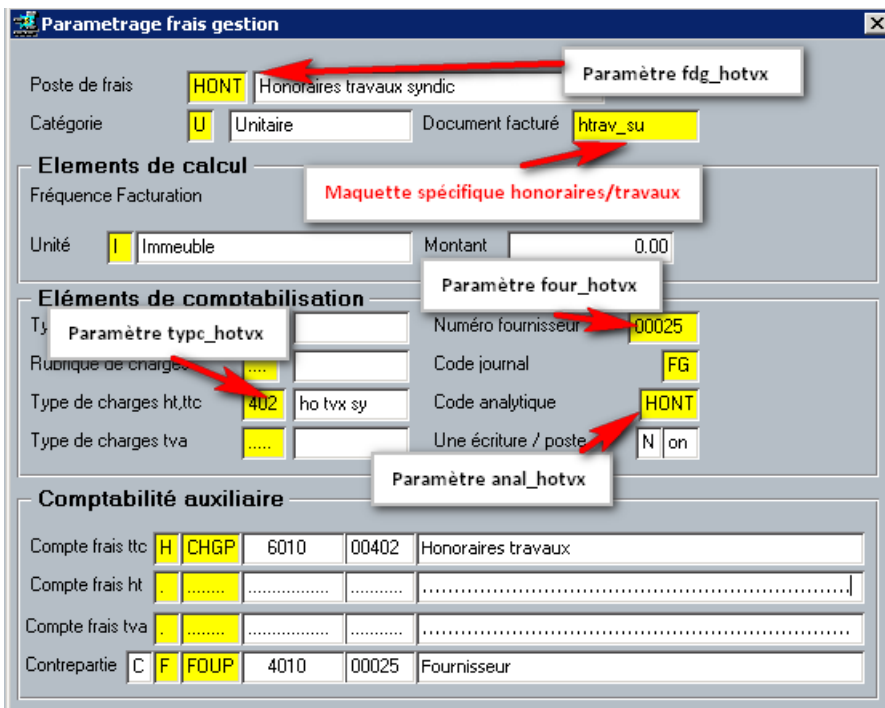
## 2.1.3.3 CODE ANALYTIQUE

- Insertion d'un nouvel enregistrement dans la table des codes analytiques : il se nommera HONT et le libellé sera "Honoraires sur travaux syndic". Si ce code existe, pas d'insertion ni de modification.



## 2.1.3.4 CREATION DU POSTE DE FRAIS

- **Ce poste de frais sera à créer manuellement par l'utilisateur habilité.**
- A la validation de la saisie (F9), si des paramètres n'étaient pas renseignés ou les valeurs saisies non conformes aux valeurs indiquées dans les paramètres, un message indiquera : "Merci de renseigner/modifier les paramètres correspondants".
- **A la différence des autres postes de frais, les éléments suivants ne seront pas à saisir : Type d'appel, Rubrique.**
- **Ne pas réutiliser un poste de frais existant même s'il porte le nom HONT ou s'il est de même nature.**
- Les autres champs seront renseignés comme suit :
  - La Catégorie sera de type **U** (unitaire) : un test sera fait afin de vérifier que c'est bien le cas.
  - Le document sera "**htrav\_su**"
  - L'unité sera l'immeuble,
  - La base de tarifs sera à **NON**,
  - Le champ Montant reste à **0**,
  - Le code journal sera **FG**
  - Une écriture/ poste = **NON**
  - Le type de charge = valeur définie dans le paramètre `typc_hotvx`
  - Le type de charge tva = **NULL**
  - Le compte de frais TTC, dans l'encadré "Comptabilité auxiliaire", sera de type H CHGP et généré en fonction du paramètre `typc_hotvx`.
  - Le compte fournisseur de type F FOUP, dans l'encadré "Comptabilité auxiliaire" sera généré en fonction du paramètre `four_hotvx`.
  - Le libellé des comptes impactés, dans l'encadré "Comptabilité auxiliaire", sera : "Honoraires sur travaux"



**Parametragage frais gestion**

Poste de frais: **HONT** Honoraires travaux syndic (Paramètre `fdg_hotvx`)

Catégorie: **U** Unitaire Document facturé: **htrav\_su**

**Elements de calcul**  
Fréquence Facturation: **Maquette spécifique honoraires/travaux**

Unité: **I** Immeuble Montant: 0.00

**Eléments de comotabilisation**

Type de charges ht, ttc: **402** ho tvx sy (Paramètre `typc_hotvx`)

Code journal: **FG** (Paramètre `four_hotvx`)

Code analytique: **HONT**

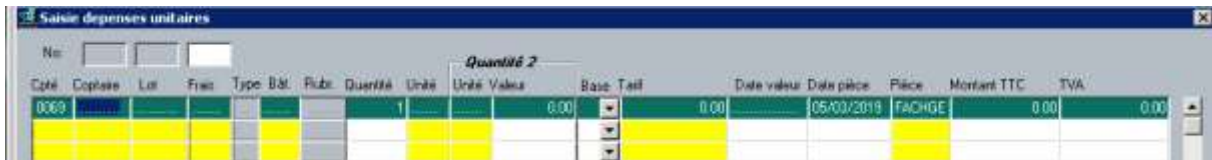
Une écriture / poste: **N** on (Paramètre `anal_hotvx`)

**Comptabilité auxiliaire**

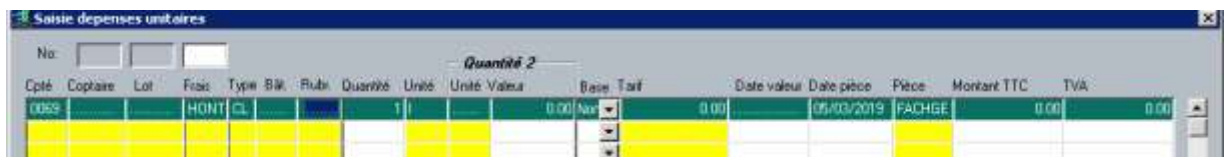
Compte frais ttc	<b>H</b> <b>CHGP</b>	6010	00402	Honoraires travaux
Compte frais ht	.			
Compte frais tva	.			
Contrepartie	<b>C</b> <b>F</b> <b>FOUP</b>	4010	00025	Fournisseur

### 2.1.4 SAISIE

- Saisie classique d'une ligne de frais.  
Seule exception, la saisie de 2 nouveaux champs désgrisés uniquement pour le poste de frais paramétré d'honoraires sur travaux.
- Tant que le poste de frais n'est pas renseigné, les colonnes types d'appel et rubriques sont inaccessibles.



- Dès le poste de frais paramétré pour les honoraires sur travaux est reconnu, ces données sont accessibles par zoom.
  - Il faut donc en premier lieu sélectionner le type d'appel travaux concerné (zoom),



- Puis passer à la rubrique
  - la saisie du bâtiment n'est pas ici obligatoire car il sera renseigné lors de la sélection sur le champ rubrique,
  - un zoom pointant sur le plan de charges du type d'appel est disponible.  
Une présélection est faite en fonction du type de charges paramétré. Le rapatriement des informations alimentera les champs bâtiment et rubrique



- Saisir le reste des informations comme lors d'une saisie standard.
- **Conseil : si voulez avoir des factures séparées par nature d'appel pour une même copropriété et que vous avez plusieurs honoraires travaux à facturer sur plusieurs types d'appel, il est impératif de valider vos enregistrements par type d'appel avant de procéder à la saisie de la facture suivante.**
- Si vous remarquez que le programme reprend à tort systématiquement le libellé de la dépense précédente, vous pouvez modifier le paramètre ancien ci-dessous :

Type	Code	Valeur	Commentaire
abGdeps0m2	libelle	O	Reprise du libellé de la dépense précédente (O/N) – Version 3.25

## 2.1.5 EDITION

- Fonctionnement classique avec reprise du libellé saisi (attention au nom du document qui doit être : htrav\_su).

Copropriété : S.0069

Montbonnot, le 05/03/2019

**FACTURE D'HONORAIRES TRAVAUX**

Facture N° : F2018000000890 Page 1/1

Date	Libellé	Tarif	Quantité	HT	TVA 20.00 %	TTC
	Honoraires travaux TRAVAUX COLLECTEUR					
20/10/2018	Honoraires travaux syndic bâtiment 1	478,00	1	398,33	79,67	478,00
20/10/2018	Honoraires travaux syndic bâtiment 2	856,00	1	713,33	142,67	856,00
	<b>Total : Honoraires travaux</b>			<b>1 111,66</b>	<b>222,34</b>	<b>1 334,00</b>
Total Facture (Euros)				1 111,66	222,34	1 334,00

Date limite de règlement : 29/10/2018

## 2.1.6 HISTORIQUE

- Dans les écrans de consultation et d'historique, 3 nouveaux champs sont désormais visibles et utilisables en recherche.

Frais historisés

N° facture  Origine

Catégorie	Copié	Copiste	Lot	Bâti	Frais	Date valeur	Date pièce	Quantité	Prix	Quantité 2		Montant TTC	T.V.A.	N° jeu	N° Evénement
										Code	Valeur				

Libellé

Copropriété  Valeur Indice en cours:

Copropriétaire  No de la facture  Annulé le

Désignation lot  Edité

Numéro de la facture (exemple : 0001)  cherche

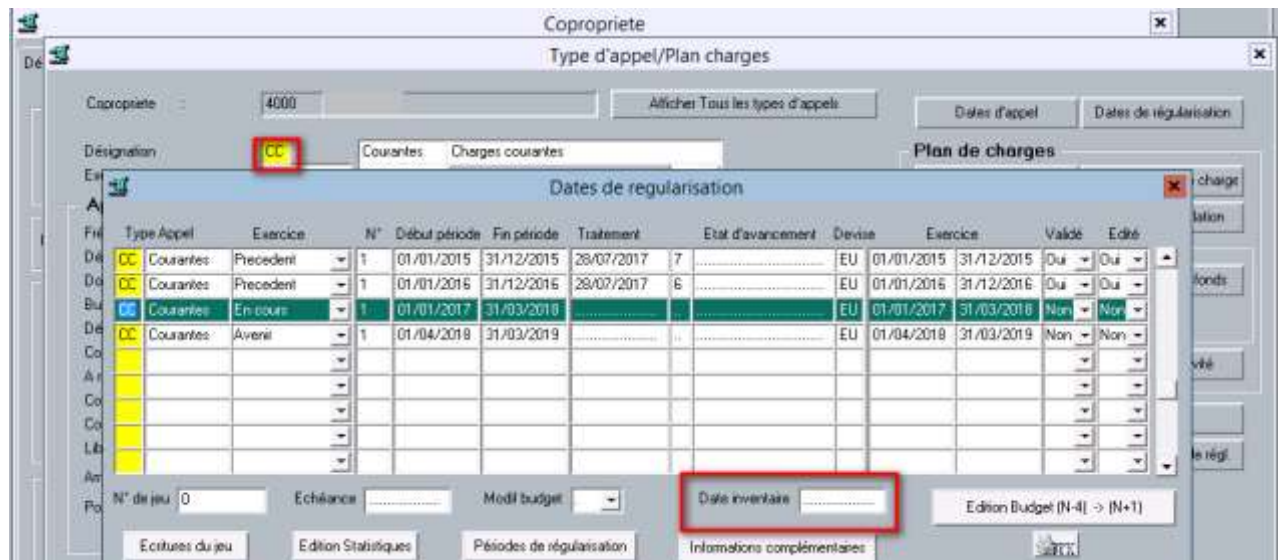
Type d'appel

Rubrique de charge

Type de charge

## 2.2 ARRETE DES CHARGES : NOUVEAU CONTROLE SI TRAITEMENT D'INVENTAIRE FAIT

- L'objectif est de s'assurer que le traitement a bien été lancé, qu'il ait généré ou non des écritures.
- Dans ce but, il a été ajouté un nouveau champ date, non modifiable manuellement, nommé "**date inventaire**", précisant la date de lancement de la validation du traitement d'inventaire.



The screenshot shows the 'Copropriete' application window. The 'Dates de regularisation' table is visible with columns: Type Appel, Exercice, N°, Début période, Fin période, Traitement, Etat d'avancement, Devise, Exercice, Validé, and Edité. The 'Date inventaire' field is highlighted with a red box. Below the table, there are several input fields and buttons, including 'N° de jeu', 'Echance', 'Modif budget', 'Date inventaire', and 'Edition Budget (N-4) -> (N+1)'.

- Ce champ sera automatiquement alimenté par la validation du traitement d'inventaire sur l'exercice en cours CC, qu'il y ait des écritures générées ou non et, uniquement si le traitement s'est bien déroulé.
- Le traitement d'annulation du traitement d'inventaire réinitialisera le champ (vide).
- Le traitement de contrôle de cohérence a été modifié en conséquence. Lors de l'exécution de celui-ci (syRctrl0t1), un nouveau contrôle ira vérifier la présence de cette date pour le type d'appel CC sur l'exercice concerné.

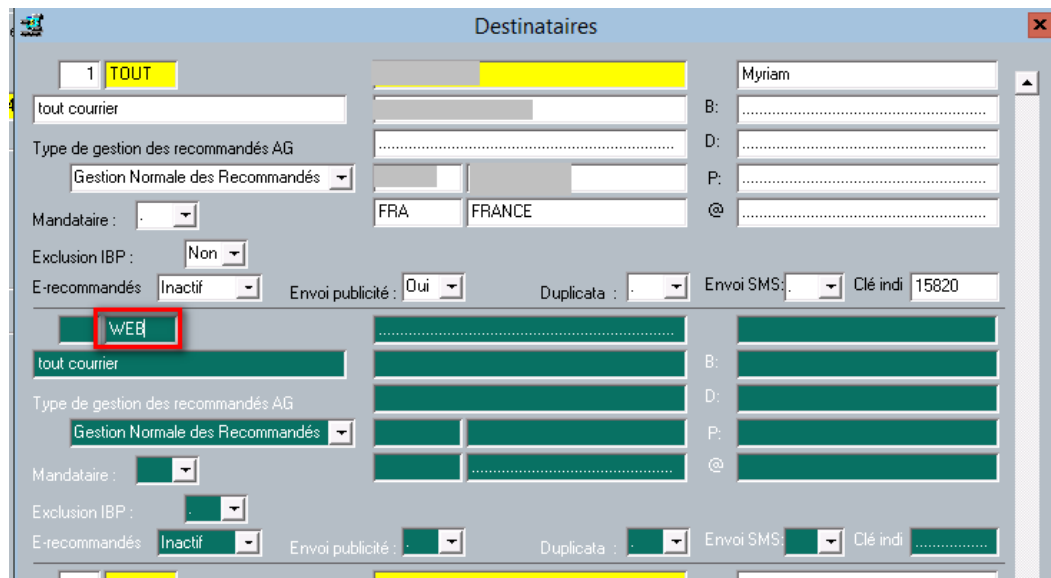
Type	Code	Valeur	Commentaire
syRctrl0t1	ct26	O	O, F, I : contrôle de l'exécution du traitement d'inventaire.

- **Dans le cas où le traitement d'inventaire a été fait avant la livraison de ce patch et que le contrôle de cohérence n'a pas été fait, celui-ci retournera une erreur puisqu'il vérifie l'existence d'une date dans le nouveau champ. Pour traiter ce point et à titre exceptionnel nous vous conseillons de modifier provisoirement la valeur du paramètre ct26 en le passant à facultatif (F) et à le repasser à O dès le contrôle de cohérence passé.**

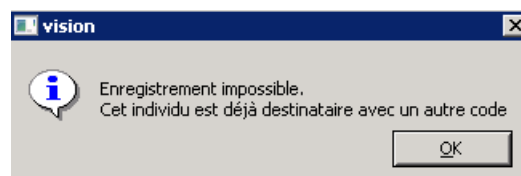


### 2.3 ARCHIVAGE EN PDF POUR LES DESTINATAIRES DE TYPE WEB

- A ce jour, dans la GED de ThetraWin, le nom d'un document est suffixé avec un numéro d'individu (par exemple, les appels de fonds ou les arrêtés de charges), mais celui-ci n'est visible sur ThetraNet que pour l'individu en question.  
Dans le cas de copropriétaires gérés, ces documents ne sont visibles que par le destinataire.
- Dès lors, s'il existe un destinataire avec le code courrier WEB :
  - le document sera archivé en PDF avec en suffixe dans son nom, le numéro de l'individu destinataire WEB,
  - **le document ne sera pas généré dans MAIL dans les éditions individuelles mais sera présent dans le PDF global.**
- **Il faudra saisir manuellement le code WEB** et rattacher l'individu concerné.  
En effet, ce code est volontairement absent du zoom des types de traitements des destinataires, afin qu'il ne soit pas intégré dans le code TOUT et donc envoyé à l'édition. Les individus avec le code destinataire WEB, pourront donc consulter leurs documents sur ThetraNet.



A ce jour, si vous voulez rajouter le code WEB à un individu déjà destinataire, vous aurez le message suivant :



En attendant la modification qui doit intervenir lors de la prochaine livraison, vous devrez supprimer les codes courriers existants pour cet individu (exemples CONV et PVAG), saisir le code WEB, puis ressaisir les codes initiaux.

### 2.4 COCHE DE DEFILEMENT AUTOMATIQUE DES FACTURES PDF DANS CONSULTATION RGD

- Sur l'écran de consultation du RGDD (syRrgde0m1) il est maintenant possible de visualiser de manière automatique les factures scannées :

Type	Code	Valeur	Commentaire
syRrgde0m1	auto_pdf	0	Paramètre permettant d'afficher en automatique les factures numérisées (O/N)

### 2.5 MUTATION : EVOLUTION DU DOCUMENT FACTURE

- Le titre de la facture des honoraires de mutation a changé.  
Son titre est désormais : FACTURE HONORAIRES MUTATION
- Le nom attaché au champ Affaire suivie par est maintenant celui qui a lancé l'édition en lieu et place de celui du gestionnaire.
- Correction du bogue sur des champs non fusionnés.

## 3 GERANCE

### 3.1 IMPACTS DU PAS SUR LES REVENUS FONCIERS

- Certains travaux ne connaîtront pas les mêmes règles de déductibilité en 2019 « qu'habituellement », notamment **les travaux d'urgence**. Il s'agit des travaux "réalisés dans des circonstances exceptionnelles et indépendantes de la volonté du contribuable".

Extrait BOI-IR-PAS-50-20-10-20180704.

Sans qu'il puisse en être donné une liste exhaustive, constituent des travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure des travaux consécutifs à la réparation des dégâts occasionnés par une catastrophe naturelle (réparation d'une toiture par exemple), par des actes de vandalisme (réparation d'une porte ou d'une fenêtre à la suite d'un cambriolage par exemple). Constituent également des dépenses de l'espèce les dépenses afférentes au remplacement d'appareils dont les dysfonctionnements ne permettent plus la poursuite de la location dans les conditions prévues par le bail ou par la loi (panne d'une chaudière par exemple).

Il en est également ainsi des travaux que le contribuable a été contraint de réaliser à la suite d'une décision de justice ou d'une injonction administrative. Tel est, notamment, le cas des travaux réalisés à la suite :

- d'une décision de justice prise en application des dispositions de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

- d'une injonction de l'autorité municipale en application de l'article L. 132-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) (travaux de ravalement) ;

- d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511- 1 du CCH à l'article L. 511- 3 du CCH (travaux de réparation nécessaires pour mettre fin au péril).

En toute hypothèse, il convient, pour ce qui concerne le caractère d'urgence des travaux, de faire une appréciation circonstanciée de chaque situation au regard des éléments de fait pour déterminer si les dépenses réalisées constituent des travaux d'urgence. Si tel est le cas, les modalités dérogatoires de déductibilité des dépenses de travaux, exposées au II-B-1-a § 150, ne s'appliquent pas.

Nous avons livré dans la version 9.5.0 le type de charges 939 pour enregistrer cette typologie de travaux concernant les appels de fonds.

Nous livrons avec le patch 9.5.10 un nouveau type de charges 004 pour la gestion locative :

N°	Libellé abrégé	Désignation Charge	R	F.B	T.v.a	% Récup	% Déduc	Classe	Compte	Rpt	I.F.	Code à Taux DAS2	SRU B		SRU H	
													Classe	Compte	Classe	Compte
001	Chg loca	Charges locatives	N	31	TV	20,00	100,00	0,00	6150	00001	001	05	6150	00001	6710	00001
002	Chg prop	Charges déductibles (travaux)	N	31	TV	20,00	100,00	0,00	6150	00002	001	05	6150	00002	6710	00002
003	Chg indél	Charges à qualifier	N	31	TV	20,00	100,00	0,00	6150	00003	001	05	6150	00003	6710	00003
004	Chg Urgt	Charges travaux Urgents	N	31	TV	20,00	100,00	0,00	6150	00004	001	05	6150	00004	6710	00004
901	ap fd cha	Appel charges courantes	N	47	ST	0,00	0,00	100,00			900	05	6150	00901	6710	00901
902	ap fd trav	Appel travaux votés art 14.2	N	47	ST	0,00	0,00	100,00			900	05				
903	ap fd rou	Appel Avance trésorerie perma.	N	31	ST	0,00	0,00	0,00			900	05				
939	Tx urgent	Travaux urgents	O	31	TD	10,00	0,00	100,00	6720	00939	900	05	6720	00939	6710	00939

- Attention** : ce type de charge n'est livré qu'à partir du moment où ce numéro (004) est libre dans le dictionnaire des types de charge. Si cela n'était pas le cas, la création devra être effectuée manuellement.

### 3.2 REMPLACEMENT DU RIB PAR L'IBAN SUR LES COURRIERS D'ACOMPTE

- Les documents \_hrgiAvm, \_hrgiRvm, \_hrglAvm, \_hrglRvm ont été modifiés de manière à ce que le RIB soit remplacé par l'IBAN et le BIC :

Ce virement a été effectué sur le compte suivant :

**IBAN (International Bank Account Number) : FR7630004xxxxxxxxxxxxx56020**

**Code BIC (Bank Identifier Code) : BNPAFRPPXXX**

- L'IBAN est crypté en fonction du paramètre type : masquage.
- Lorsqu'il est valorisé, les caractères sont cryptés en fonction de ce qui est contenu dans le paramètre.  
Exemple: valeur du param: 10,13,x  
==> Il faut crypter les 13 caractères de l'IBAN à partir de la 10<sup>e</sup> position par des x