

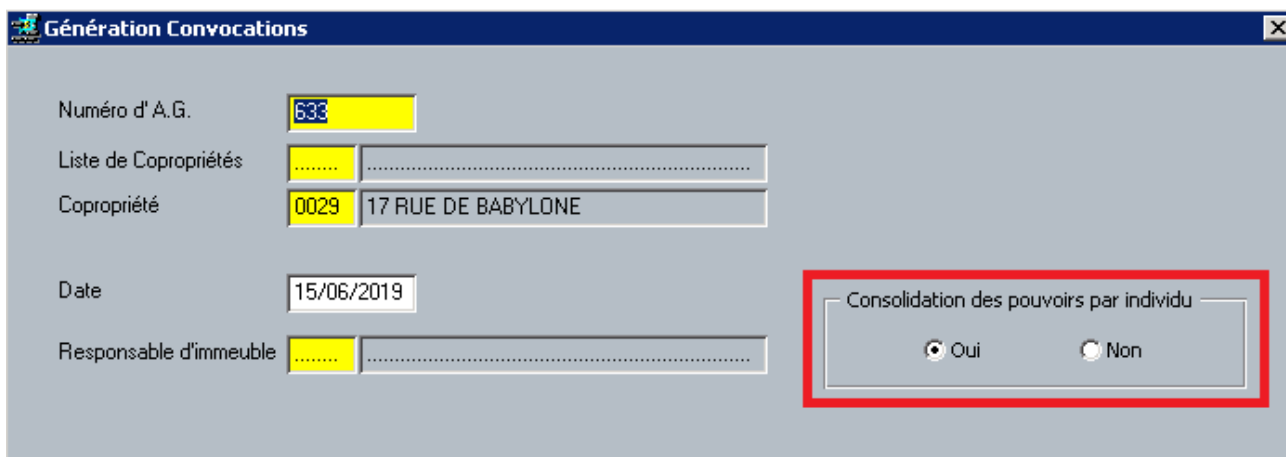
1	Syndic	2
1.1	Assemblée générale	2
1.1.1	Génération convocations - Consolidation par individu	2
1.1.2	Sous résolutions sur le bureau et CS bloquées	3
2	Gérance	5
2.1	CAF – Prise en compte des multi comptes bancaires	5
2.1.1	Principe	5
2.1.2	Modifications dans ThetraWin	5
2.2	Ajout écriture L pour honoraire d’entrée	8
2.2.1	Principe	8
2.2.2	Paramétrage	8
2.2.3	Ecritures	8
2.3	Nouveau dispositif fiscal Denormandie	9
2.3.1	Législation	9
2.3.2	Modifications dans ThetraWin	11
2.4	Nouvel état des groupes de lots	14
3	Commun	15
3.1	Fusion des documents word	15
3.2	Fonction salarie	15
3.3	Individu – Gestion des couples	16

1 SYNDIC

1.1 ASSEMBLE GENERALE

1.1.1 GENERATION CONVOCATIONS - CONSOLIDATION PAR INDIVIDU

- Lors de la génération de la convocation, l'option demandant la consolidation des pouvoirs par individu (Oui / Non) est désactivée (voir encadré rouge qui disparaît). La valeur sera forcée à **Oui**. Ceci pour être en adéquation avec le module TAG de POWIMO.
- Un paramètre déjà existant permettant d'afficher la sélection par individu n'aura désormais aucun effet sur le choix de l'option restera forcée à OUI dans tous les cas.



Génération Convocations

Numéro d'A.G. : 633

Liste de Copropriétés :

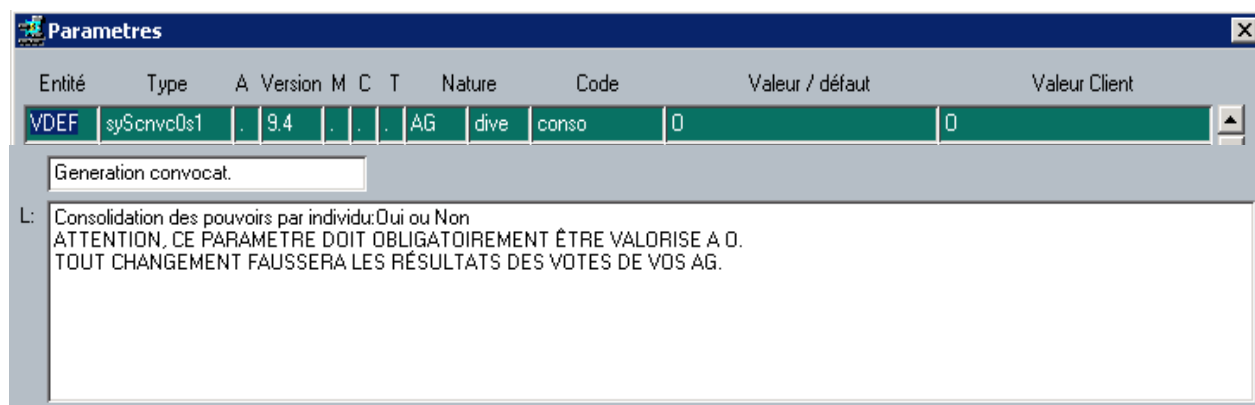
Copropriété : 0029 17 RUE DE BABYLONE

Date : 15/06/2019

Responsable d'immeuble :

Consolidation des pouvoirs par individu : Oui Non

- Pour ne pas générer une incohérence entre l'écran de génération et le paramètre utilisé également dans les traitements de ThetraWin, il faudra laisser le paramètre à Oui. La description du paramètre a été modifiée en conséquence.



Parametres

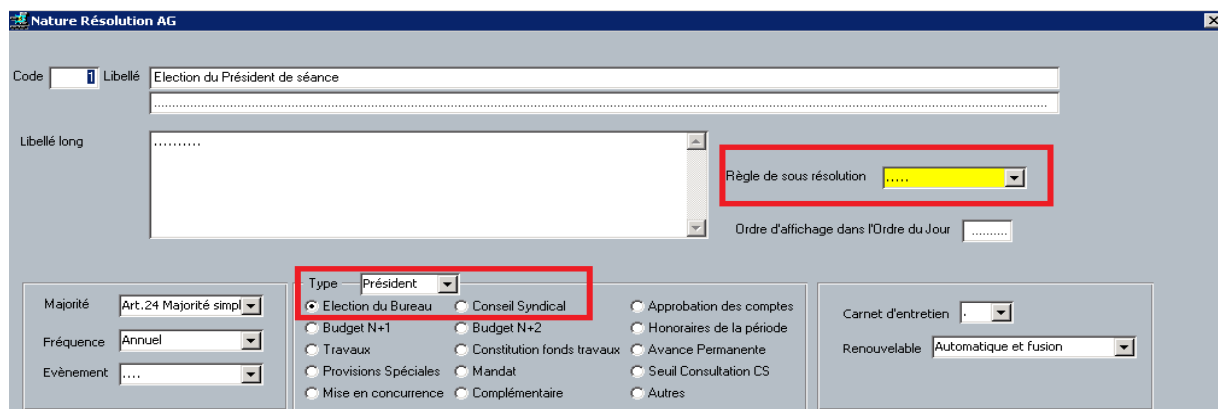
Entité	Type	A	Version	M	C	T	Nature	Code	Valeur / défaut	Valeur Client	
VDEF	syScrvc0s1	.	9.4	.	.	.	AG	dive	conso	0	0

Generation convocat.

L: Consolidation des pouvoirs par individu:Oui ou Non
ATTENTION, CE PARAMETRE DOIT OBLIGATOIREMENT ÊTRE VALORISE A 0.
TOUT CHANGEMENT FAUSSERA LES RÉSULTATS DES VOTES DE VOS AG.

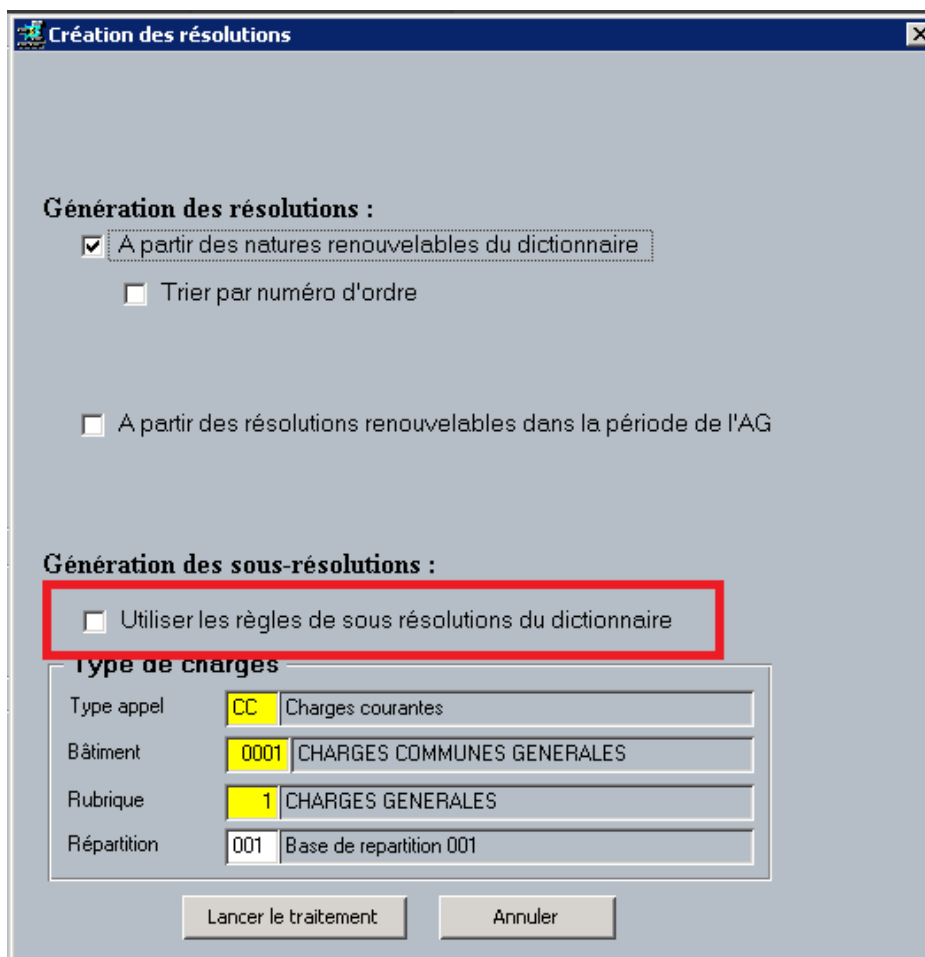
1.1.2 SOUS RESOLUTIONS SUR LE BUREAU ET CS BLOQUEES

- Lorsque le module TAG de POWIMO est activé, la duplication de sous résolutions de type bureau et CS est désactivé dans ThetraWin.

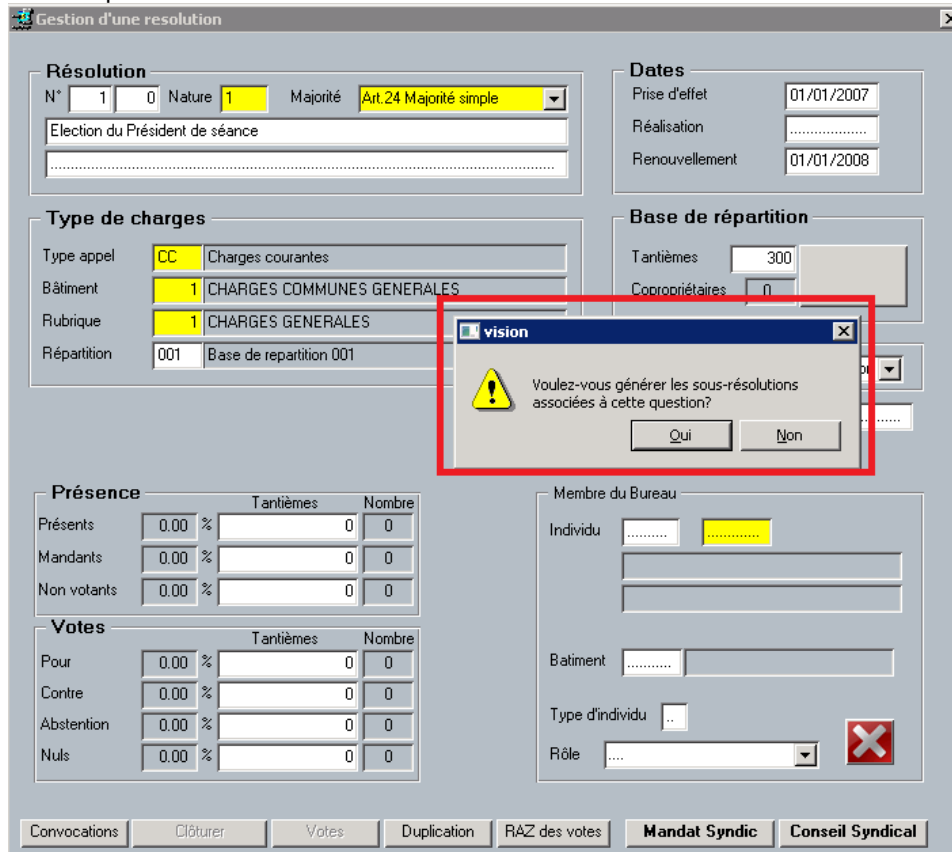


1.1.2.1 CREATION DE L'OJ

- A la création de l'AG, l'écran de création automatique permet d'utiliser les règles de sous résolutions du dictionnaire.
Cette option ne s'applique que pour les sous résolutions différentes de type bureau et CS



- La logique est identique en création ou duplication manuelle.
Si la sous résolution est de type bureau ou CS, la question suivante n'est pas posée et les sous résolutions ne sont pas créés.



The screenshot shows the 'Gestion d'une resolution' window with a 'vision' dialog box overlaid. The dialog box contains a warning icon and the text: 'Voulez-vous générer les sous-résolutions associées à cette question?' with 'Oui' and 'Non' buttons.

Résolution
 N° 1 0 Nature 1 Majorité Art.24 Majorité simple
 Election du Président de séance

Dates
 Prise d'effet 01/01/2007
 Réalisation
 Renouvellement 01/01/2008

Type de charges
 Type appel CC Charges courantes
 Bâtiment 1 CHARGES COMMUNES GENERALES
 Rubrique 1 CHARGES GENERALES
 Répartition 001 Base de repartition 001

Base de répartition
 Tantièmes 300
 Copropriétaires 0

Présence

	Tantièmes	Nombre
Présents	0.00 %	0 0
Mandants	0.00 %	0 0
Non votants	0.00 %	0 0

Votes

	Tantièmes	Nombre
Pour	0.00 %	0 0
Contre	0.00 %	0 0
Abstention	0.00 %	0 0
Nuls	0.00 %	0 0

Membre du Bureau
 Individu
 Batiment
 Type d'individu ..
 Rôle [X]

Buttons: Convocations Clôturer Votes Duplication RAZ des votes Mandat Syndic Conseil Syndical

2 GERANCE

2.1 CAF – PRISE EN COMPTE DES MULTI COMPTES BANCAIRES

2.1.1 PRINCIPE

Le traitement de génération de la CAF en mode encaissement permet de créer automatiquement des encaissements correspondants aux indemnités de la CAF. Jusqu'à maintenant, dans le cas où le fichier CAF contenait des enregistrements à imputer sur plusieurs comptes de trésorerie, il était nécessaire de découper le fichier manuellement et de la passer autant de fois qu'il y avait de schéma différent.

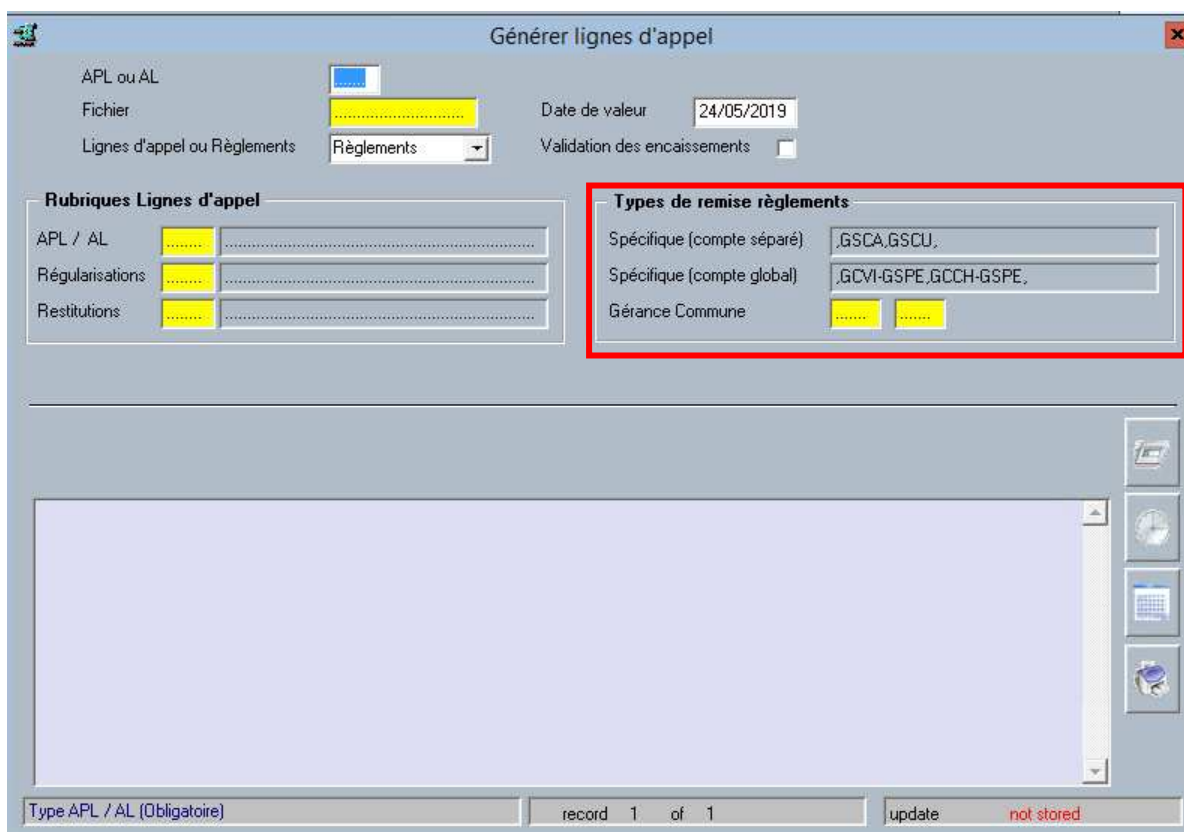
La création des encaissements peut maintenant s'effectuer sur plusieurs schémas de remise en une seule fois.

2.1.2 MODIFICATIONS DANS THETRAWIN

2.1.2.1 ECRAN LANCEUR

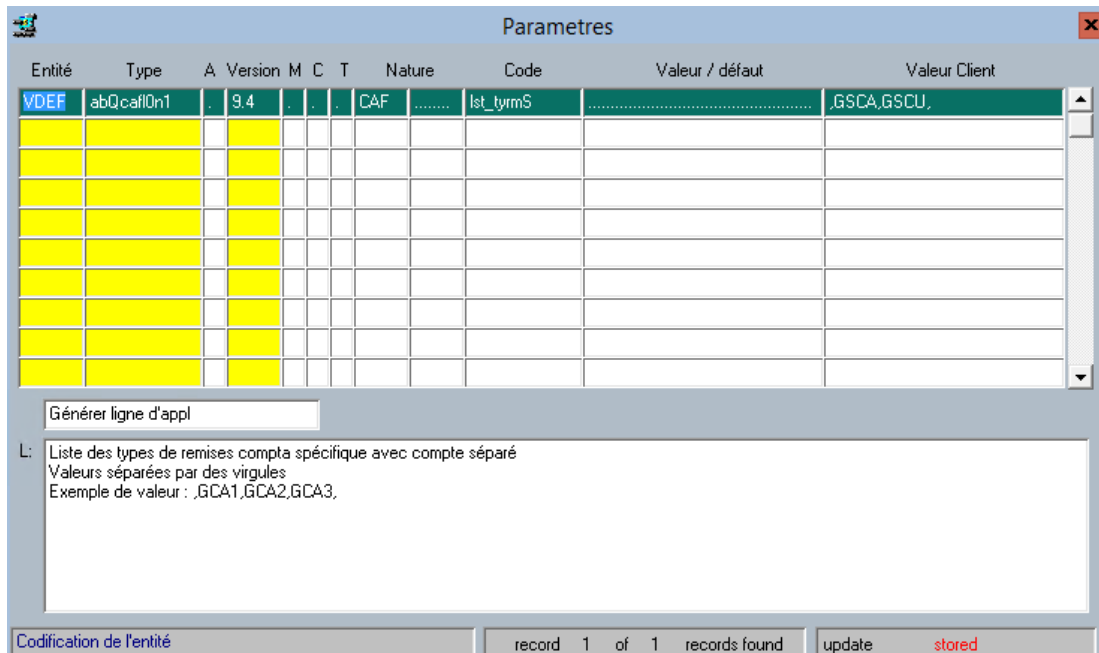
L'écran lanceur du traitement des encaissements est modifié pour pouvoir saisir plusieurs types de remise :

- pour le type de remise spécifique avec compte séparé
- pour le type de remise spécifique et complémentaire avec compta global.



2.1.2.2 NOUVEAUX PARAMETRES

Paramètre 'lst_tyrms' pour saisir les types de remises compta spécifique avec compte séparé



The screenshot shows a window titled 'Parametres' with a table of parameters. The first row is highlighted in green and contains the following data:

Entité	Type	A	Version	M	C	T	Nature	Code	Valeur / défaut	Valeur Client	
VDEF	abQcafl0n1	.	9.4	.	.	.	CAF	lst_tyrmsGSCA,GSCU,

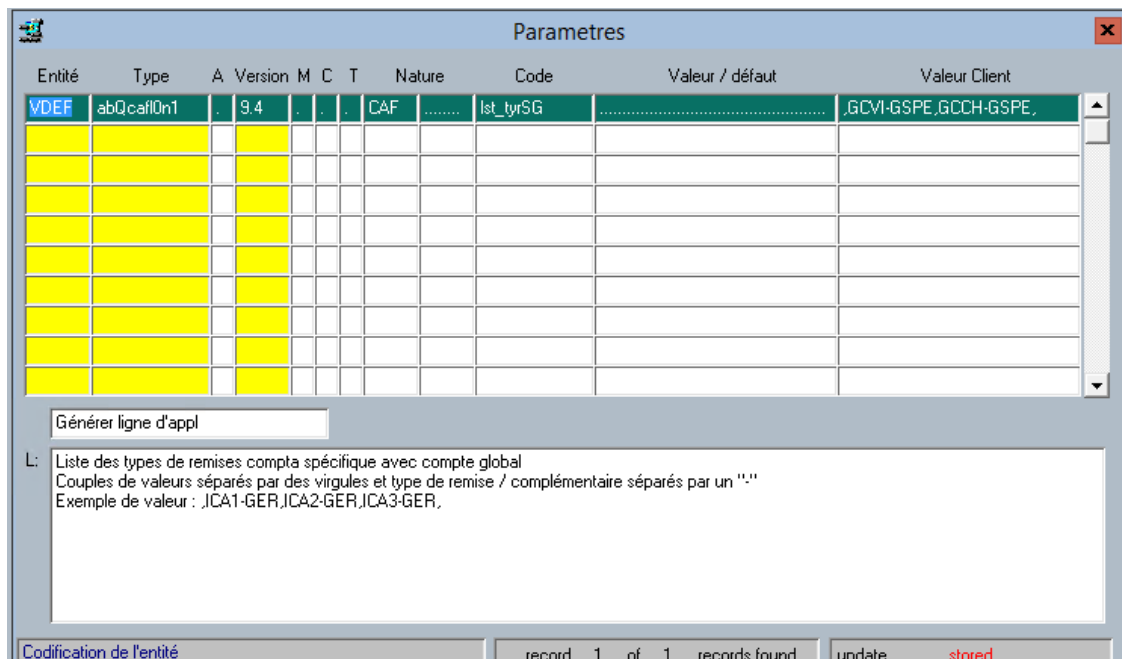
Below the table, there is a text area with the following content:

Générer ligne d'appl

L: Liste des types de remises compta spécifique avec compte séparé
Valeurs séparées par des virgules
Exemple de valeur : .GCA1,GCA2,GCA3,

At the bottom of the window, there is a status bar that reads: "record 1 of 1 records found" and "update stored".

Paramètre 'lst_tyrSG' pour saisir les types de remises compta spécifique avec compte global



The screenshot shows a window titled 'Parametres' with a table of parameters. The first row is highlighted in green and contains the following data:

Entité	Type	A	Version	M	C	T	Nature	Code	Valeur / défaut	Valeur Client	
VDEF	abQcafl0n1	.	9.4	.	.	.	CAF	lst_tyrSGGCVI-GSPE,GCCH-GSPE,

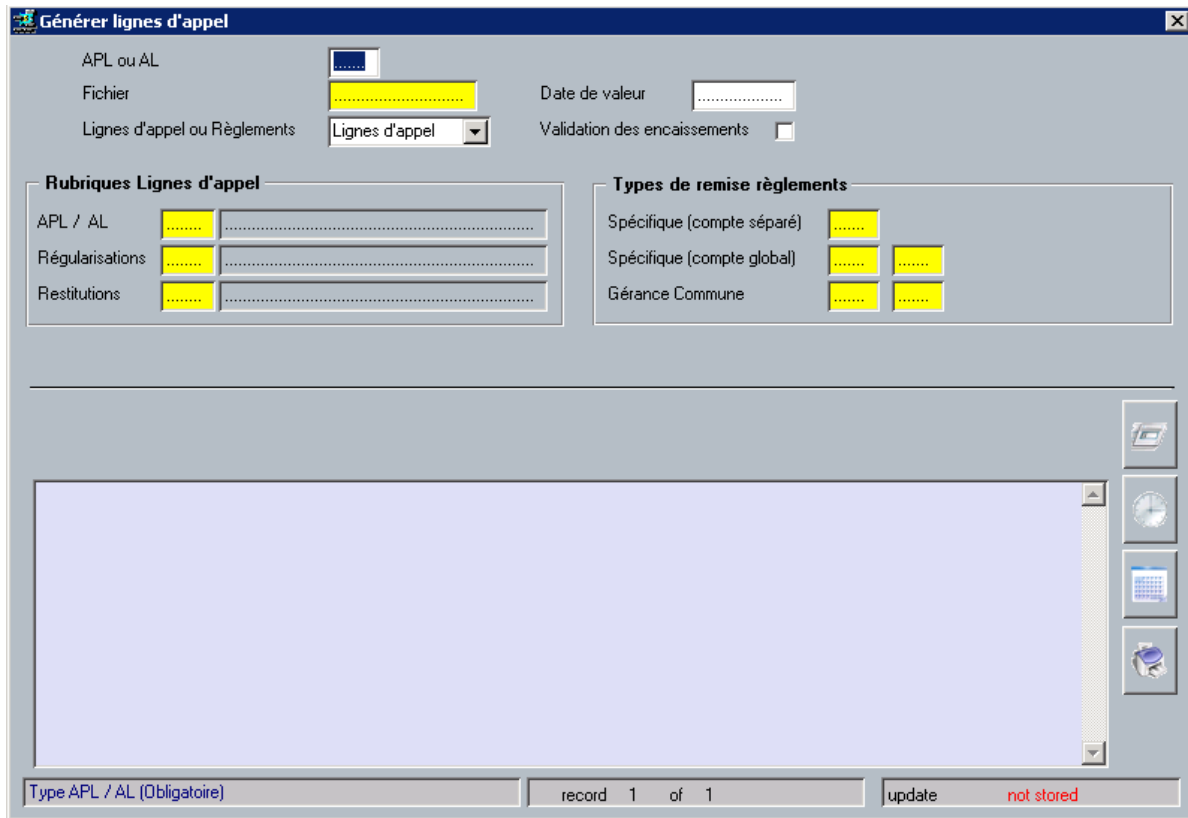
Below the table, there is a text area with the following content:

Générer ligne d'appl

L: Liste des types de remises compta spécifique avec compte global
Couples de valeurs séparés par des virgules et type de remise / complémentaire séparés par un "-"
Exemple de valeur : .JCA1-GER,JCA2-GER,JCA3-GER,

At the bottom of the window, there is a status bar that reads: "record 1 of 1 records found" and "update stored".

Si ces paramètres ne sont pas renseignés, c'est l'ancienne présentation et fonctionnement avec saisie/modification possible des critères de sélection concernant les 2 types de remise.



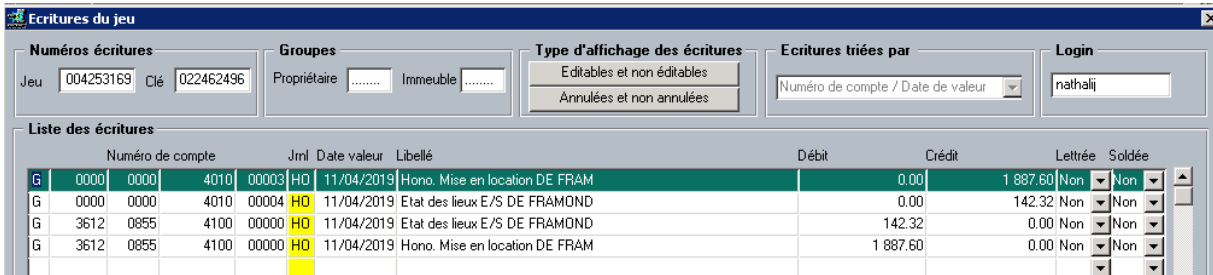
2.1.2.3 ENCAISSEMENT

Le traitement d'encaissement utilisera le compte bancaire de gérance relié au type de remise du propriétaire du locataire concerné par l'APL. Dans la mesure où le type de remise est présent dans un des paramètres IsttyrmS ou Ist_tyrSG.

2.2 AJOUT ECRITURE L POUR HONORAIRE D'ENTREE

2.2.1 PRINCIPE

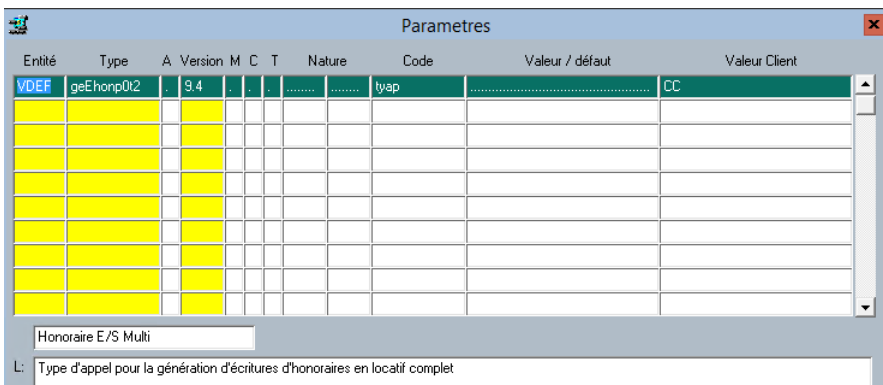
Dans le cas d'un immeuble en locatif complet, le traitement de validation des honoraires d'entrée génère, en plus du jeu d'écritures en compte G, les écritures en compte L. Cela permet de retrouver ces éléments-là dans le RGDD ou le budget gérance.



	Numéros écritures		Groupes		Type d'affichage des écritures		Ecritures triées par		Login	
Jeu	004253169	Clé	022462496	Propriétaire	Immeuble	Editables et non éditables	Annulées et non annulées	Numéro de compte / Date de valeur	nathali	
Liste des écritures										
	Numéro de compte	Jrnl	Date valeur	Libellé	Débit	Crédit	Lettrée	Soldée		
G	0000 0000	4010	00003	HO 11/04/2019 Hono. Mise en location DE FRAM	0.00	1 887.60	Non	Non		
G	0000 0000	4010	00004	HO 11/04/2019 Etat des lieux E/S DE FRAMOND	0.00	142.32	Non	Non		
G	3612 0855	4100	00000	HO 11/04/2019 Etat des lieux E/S DE FRAMOND		142.32	0.00	Non		
G	3612 0855	4100	00000	HO 11/04/2019 Hono. Mise en location DE FRAM	1 887.60		0.00	Non		

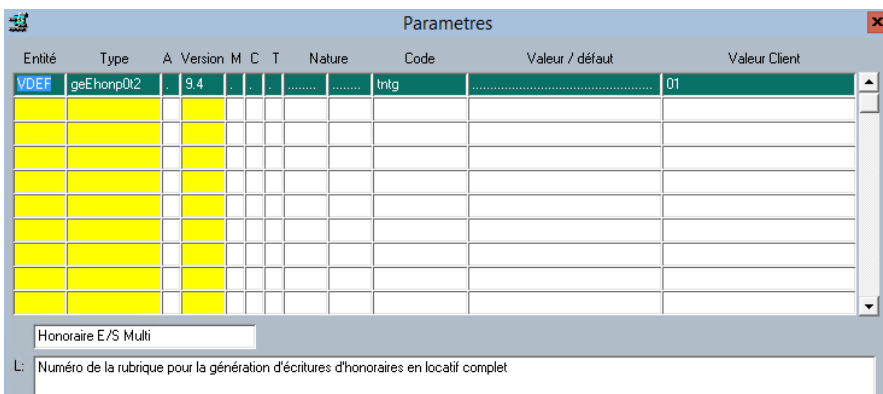
2.2.2 PARAMETRAGE

Deux nouveaux paramètres ont été ajoutées :



Entité	Type	A	Version	M	C	T	Nature	Code	Valeur / défaut	Valeur Client
VDEF	geEhonp0t2		9.4					tyap		CC

Honoraire E/S Multi
L: Type d'appel pour la génération d'écritures d'honoraires en locatif complet



Entité	Type	A	Version	M	C	T	Nature	Code	Valeur / défaut	Valeur Client
VDEF	geEhonp0t2		9.4					trtg		01

Honoraire E/S Multi
L: Numéro de la rubrique pour la génération d'écritures d'honoraires en locatif complet

2.2.3 ECRITURES

Détail écriture compte de charge

Classe	Classe associée au type de charge contenu dans le paramètre tyT%sur geEhonp0t2
Compte	Issu du plan de charge
Code journal +	Paramètre code : geEhonp0t2 Ttype : cdjl

traitement	
Libellé	Paramètre liT1 sur geBvali0t1 pour le typc tyT1 Paramètre liT2 sur geBvali0t1 pour le typc tyT2
Plan de charge	Type d'appel: nouveau paramètre type : geHmajb0t1 code de tyap Rubrique: nouveau paramètre type : geHmajb0t1 code tntg Types de charge : paramètre type : geEhonp0t2 code : tyT1, tyT2, tyT3, tyT4
Code pièce	Paramètre type : geEhonp0t2 code : piHO

Détail écriture compte de contrepartie

Classe	Valeur du paramètre type : geHmajb0t1 code : cla3_contr
Compte	Valeur du paramètre type : geHmajb0t1 code : cpte_contr
Code journal + traitement	Paramètre code : geEhonp0t2 Ttype : cdjl
Libellé	Paramètre code : geBvali0t1 type : libf
Plan de charge	Type d'appel: nouveau paramètre type : geHmajb0t1 code de tyap Rubrique: nouveau paramètre type : geHmajb0t1 code tntg Types de charge : paramètre type : geEhonp0t2 code : tyT1, tyT2, tyT3, tyT4
Code pièce	Paramètre type : geEhonp0t2 code : piHO

2.3 NOUVEAU DISPOSITIF FISCAL DENORMANDIE

2.3.1 LEGISLATION

Voté dans le cadre de la loi de finances pour 2019, le dispositif Denormandie est un dispositif d'investissement locatif destiné à encourager la rénovation dans l'ancien.

Il prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu aux particuliers achetant un logement à rénover dans un quartier ancien dégradé pour le mettre en location.

Le dispositif Denormandie s'applique uniquement dans certaines zones. Il est limité aux villes bénéficiaires du programme national Action cœur de ville.

2.3.1.1 QUI PEUT EN BENEFCIER ?

Pour être éligible à la réduction d'impôt Denormandie, le propriétaire doit :

- acheter un bien à rénover dans une des villes labellisées « Coeur de ville » entre le **1^{er} janvier 2019** et le **31 décembre 2021**
- effectuer des travaux représentant au moins **25 %** du prix du logement acheté
- mettre le logement en location nue sur une période longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans

- louer le logement à un prix raisonnable à des ménages modestes en respectant les plafonds de loyers et de ressources (identique au régime Pinel).

2.3.1.2 QUELS SONT LES TRAVAUX ELIGIBLES ?

Le propriétaire doit réaliser des travaux améliorant la performance énergétique du logement d'au moins **30%** ou réaliser au moins 2 types des 5 travaux suivants : changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, changement de production d'eau chaude, isolation des fenêtres.

2.3.1.3 QUEL EST LE MONTANT DE LA REDUCTION D'IMPOT DENORMANDIE ?

Le calcul de la réduction d'impôt Denormandie s'opère à partir du **prix de revient net du logement**. Ce prix comprend l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien y compris les dépenses de rénovation.

L'avantage fiscal est étalé sur la durée de location. Son montant est calculé en appliquant au prix net de revient du logement un pourcentage variant en fonction de la durée de location du logement :

Pour une période de location de 6 ans

Réduction d'impôt de **12 %** du prix du bien

Pour une période de location de 9 ans

Réduction d'impôt de **18 %** du prix du bien

Pour une période de location de 12 ans

Réduction d'impôt de **21 %** du prix du bien

2.3.2 MODIFICATIONS DANS THETRAWIN

2.3.2.1 CREATION DE 3 REGIMES FISCAUX (LIVRES DANS LE PATCH 9.5.20)

Trois nouveaux régimes fiscaux sont créés :

- M : Denormandie 6 ans
- N : Denormandie 9 ans
- O : Denormandie 12 ans.

Abattement M – 6 ans

Taux abattements détaillé

Code	Coif	Libellé
M	06	Denormandie 6 ans
N	07	Denormandie 9 ans
O	08	Denormandie 12 ans

Périodes d'amortissement	
Nb années	Taux

Taux d'abattements	
Année	Taux
2019	0.00

Taux de Réduction	
Nb années	Taux
1	6

Logement concerné

Date limite d'acquisition :
 Date limite d'achèvement :
 Date limite ouverture chantier :
 Base de calcul : Année

Régime fiscal :

Nombre maximum d'opération : 1 Limite annuel d'imputation : 10 700.00
 Investissement maximum : 300 000.00 Abattements sur loyer - Taux 1 : 0.00 %
 Imputation réduction : Réduction impôt Abattements sur loyer - Taux 2 : 0.00 %
 Taux de réduction : DE06 Denormandie 6 ans

Location

Durée d'engagement de location : 12 mois
 Délai première location : 12 mois
 Délai de relocation : 12 mois
 Plafonds de loyers : Oui
 Plafonds de ressources locataire : Oui
 Durée de l'amortissement : 6.00 ans

Édition des déclarations

Edition de la déclaration 2044 : Non Edition de la déclaration 2044EB : Oui
 Document 2044 utilisé : Document 1ère année : docu_eb1
 Edition de la déclaration 2044 spéciale : Oui Document normal : docu_eb2
 Document 2044 Spéciale utilisé : _FC2044S10
 Edition de la déclaration 2072 : Oui Edition de la déclaration H1 : Oui
 Document 2072 utilisé : _FC2072C10 Edition de la déclaration H2 : Oui

record 1 of 3 update stored

Abattement N – 9 ans

Taux abattements détaillé

Code	Coif	Libellé
M	06	Denormandie 6 ans
N	07	Denormandie 9 ans
O	08	Denormandie 12 ans

Périodes d'amortissement

Nb années	Taux

Taux d'abattements

Année	Taux
2019	0.00 %

Taux de Réduction

Nb années	Taux
1	6 12.00 %
2	3 6.00 %

Logement concerné

Date limite d'acquisition :

Date limite d'achèvement :

Date limite ouverture chantier :

Base de calcul : Année

Régime fiscal :

Nombre maximum d'opération : 1

Investissement maximum : 300 000.00

Imputation réduction : Réduction impôt

Taux de réduction : DE09 Denormandie 9 ans

Limite annuel d'imputation : 10 700.00

Abattements sur loyer - Taux 1 : 0.00 %

Abattements sur loyer - Taux 2 : 0.00 %

Location

Durée d'engagement de location : 12 mois

Délai première location : 12 mois

Délai de relocation : 12 mois

Plafonds de loyers : Oui

Plafonds de ressources locataire : Oui

Durée de l'amortissement : 9.00 ans

Edition des déclarations

Edition de la déclaration 2044 : Non

Document 2044 utilisé :

Edition de la déclaration 2044 spéciale : Oui

Document 2044 Spéciale utilisé : FC2044S10

Edition de la déclaration 2072 : Oui

Document 2072 utilisé : FC2072C10

Edition de la déclaration 2044EB : Oui

Document 1ère année : docu_eb1

Document normal : docu_eb2

Edition de la déclaration H1 : Oui

Edition de la déclaration H2 : Oui

record 2 of 3 update stored

Abattement O – 12 ans

Taux abattements détaillé

Code	Coif	Libellé
M	06	Denormandie 6 ans
N	07	Denormandie 9 ans
O	08	Denormandie 12 ans

Périodes d'amortissement

Nb années	Taux

Taux d'abattements

Année	Taux
2019	0.00 %

Taux de Réduction

Nb années	Taux
1	6 12.00 %
2	3 6.00 %
3	3 3.00 %

Logement concerné

Date limite d'acquisition :

Date limite d'achèvement :

Date limite ouverture chantier :

Base de calcul : Année

Régime fiscal :

Nombre maximum d'opération : 1

Investissement maximum : 300 000.00

Imputation réduction : Réduction impôt

Taux de réduction : DE12 Denormandie 12 ans

Limite annuel d'imputation : 10 700.00

Abattements sur loyer - Taux 1 : 0.00 %

Abattements sur loyer - Taux 2 : 0.00 %

Location

Durée d'engagement de location : 12 mois

Délai première location : 12 mois

Délai de relocation : 12 mois

Plafonds de loyers : Oui

Plafonds de ressources locataire : Oui

Durée de l'amortissement : 12.00 ans

Edition des déclarations

Edition de la déclaration 2044 : Non

Document 2044 utilisé :

Edition de la déclaration 2044 spéciale : Oui

Document 2044 Spéciale utilisé : FC2044S10

Edition de la déclaration 2072 : Oui

Document 2072 utilisé : FC2072C10

Edition de la déclaration 2044EB : Oui

Document 1ère année : docu_eb1

Document normal : docu_eb2

Edition de la déclaration H1 : Oui

Edition de la déclaration H2 : Oui

record 3 of 3 update stored

2.3.2.2 CODES IF

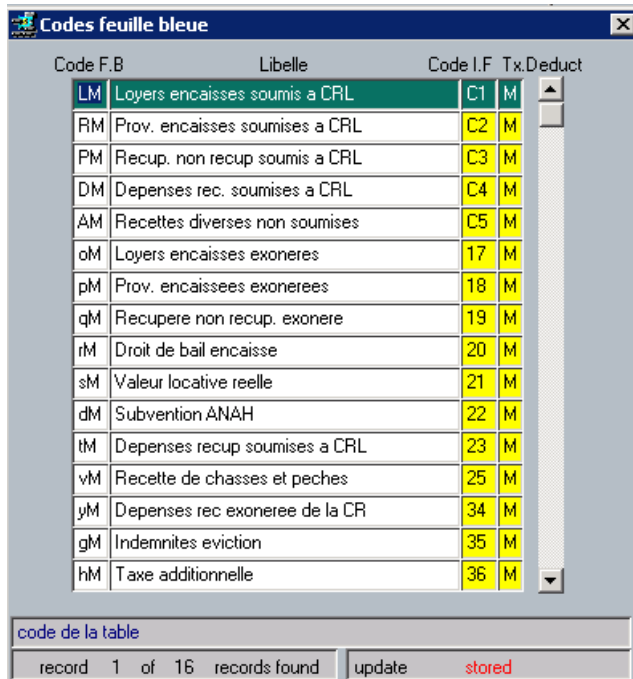
Les codes IF (Impôt Foncier) suivants sont créés :

- 06 pour Denormandie pour 6 ans - M
- 07 pour Denormandie pour 9 ans - N
- 08 pour Denormandie 12 ans – O.

2.3.2.3 CODES FB

Les codes FB (Feuille Bleue) correspondants sont créés pour M, N et O.

Exemple pour M



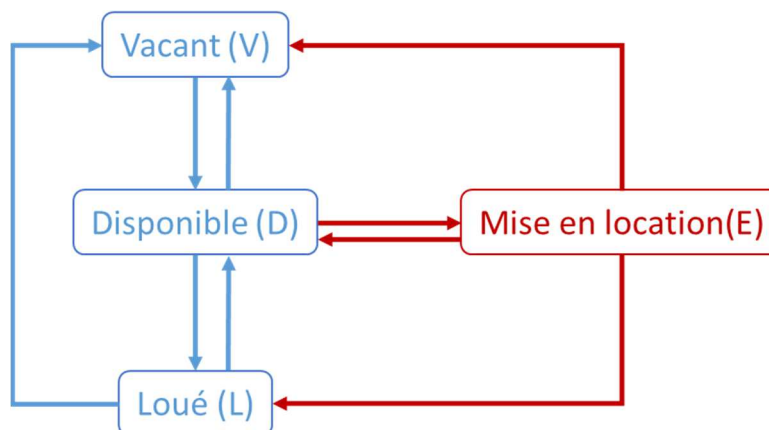
Code F.B	Libelle	Code I.F	Tx.Deduct
LM	Loyers encaissés soumis à CRL	C1	M
RM	Prov. encaissés soumis à CRL	C2	M
PM	Recup. non recup soumis à CRL	C3	M
DM	Depenses rec. soumises à CRL	C4	M
AM	Recettes diverses non soumises	C5	M
oM	Loyers encaissés exonérés	17	M
pM	Prov. encaissés exonérés	18	M
qM	Recupere non recup. exonere	19	M
rM	Droit de bail encaisse	20	M
sM	Valeur locative réelle	21	M
dM	Subvention ANAH	22	M
tM	Depenses recup soumises à CRL	23	M
vM	Recette de chasses et peches	25	M
yM	Depenses rec exoneree de la CR	34	M
gM	Indemnites eviction	35	M
hM	Taxe additionnelle	36	M

code de la table

record 1 of 16 records found update stored

2.4 NOUVEL ETAT DES GROUPES DE LOTS

Un nouvel état, associé au groupe de lot, permet de définir la responsabilité de gestion d'un bien entre le module Thétrawin et le module POWIMO MEL (Mise En Location).



Lorsque le module MEL est activé, les lots Vacants et Disponibles ne sont plus gérés par Thétrawin. Ils sont toujours visibles mais avec le statut « Mise en location ».

Imme.	Lot	Groupe de lots	Prop	Début	Fin	Nbre	Etat	N° Mandat	Pour le locataire Vide	Disponible	Web
0018	00001	APPARTEMENT	000009	01/11/2005	12/09/2009	0000	Mise en location				
0018	00001	APPARTEMENT	000009	01/11/2009		0001	Mise en location		09/05/2019		Oui
0018	00002	APPARTEMENT	000009	01/01/2013	01/05/2019	0000	Mise en location				
0003	00034	STUDIO	000289	01/09/1990		0001	Mise en location		01/07/2019	01/05/2019	Non

Une fois que le bien est loué, le module MEL change le statut du lot en « Loué ». Cette action a pour effet de redonner la gestion du lot à Thétrawin.

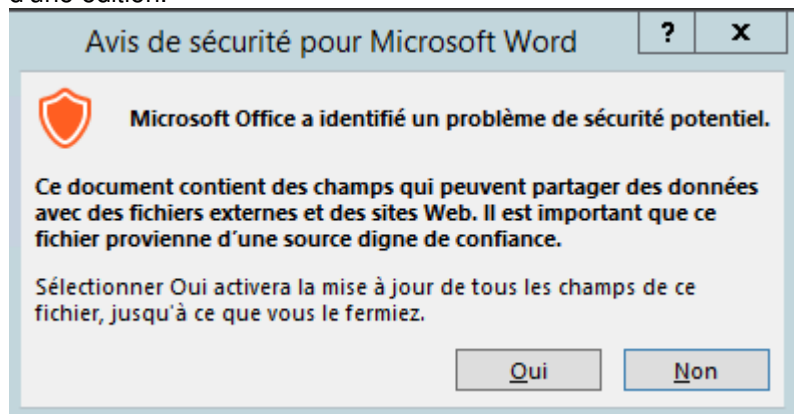
Tant que le statut du lot est en « Mise en location », aucun écran Thétrawin ne permettra de faire évoluer ce statut.

Remarque : Cet état sera présent pour tous les clients Thétrawin. Il ne sera pas utilisé pour ceux n'ayant pas le module MEL. Ceux ayant le module MEL en revanche, pourront observer que les biens transiteront par ce statut.

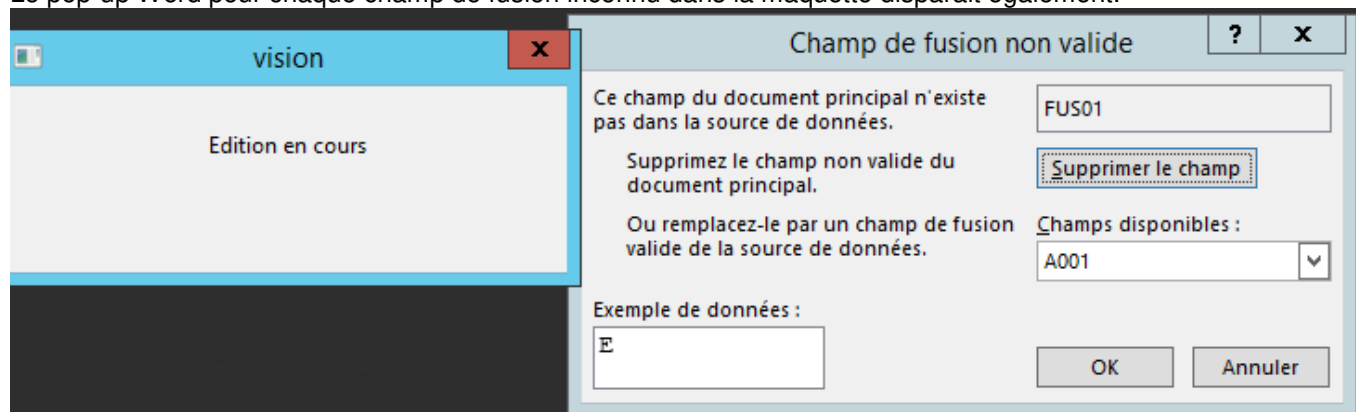
3 COMMUN

3.1 FUSION DES DOCUMENTS WORD

Dans le cadre de POWIMO, la fusion word a été améliorée pour augmenter les performances et fiabiliser les processus d'édition. Les contraintes de sécurité des récents patches Windows ne sont également plus visibles lors d'une édition.



Le pop-up Word pour chaque champ de fusion inconnu dans la maquette disparaît également.



L'édition se termine maintenant sans intervention de l'utilisateur et les champs non reconnus sont indiqués dans le document par des guillemets.

Exemple avec le champ FUS01 qui n'existe pas

CONTRAT DE SYNDIC

Conforme à l'avis du Conseil National de la consommation du 27 septembre 2007

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

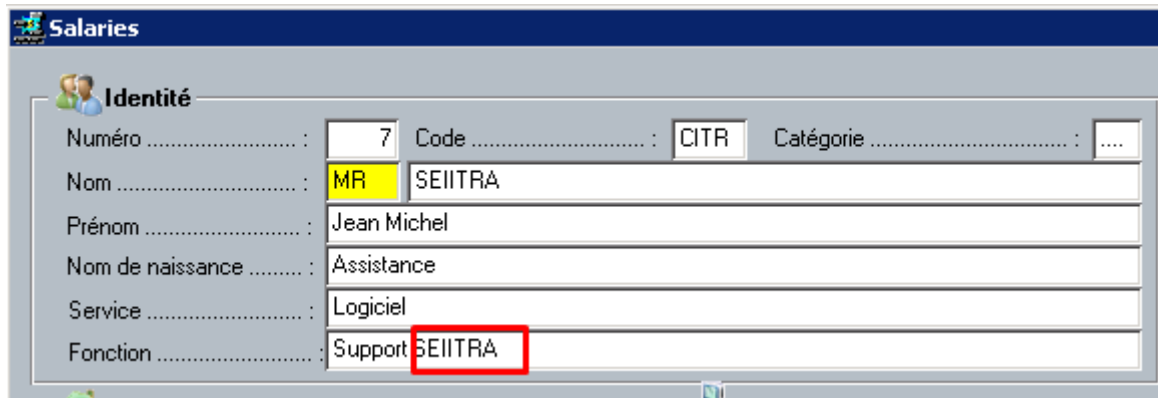
Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 2 RUE GENERAL FOCH

«FUS01»

Remarque : En cas de problème, il est possible de revenir à l'ancienne version de fusionner word en contactant le service assistance de Seiitra.

3.2 FONCTION SALARIE

Dans le cadre de POWIMO, le champ « fonction » n'est plus modifiable s'il porte la mention « SEITRA » dans l'écran des salariés. Ceci permettra à POWIMO d'identifier clairement les personnes physiques constituant le cabinet.



Salaries

Identité

Numéro : 7 Code : CTR Catégorie :

Nom : MR SEITRA

Prénom : Jean Michel

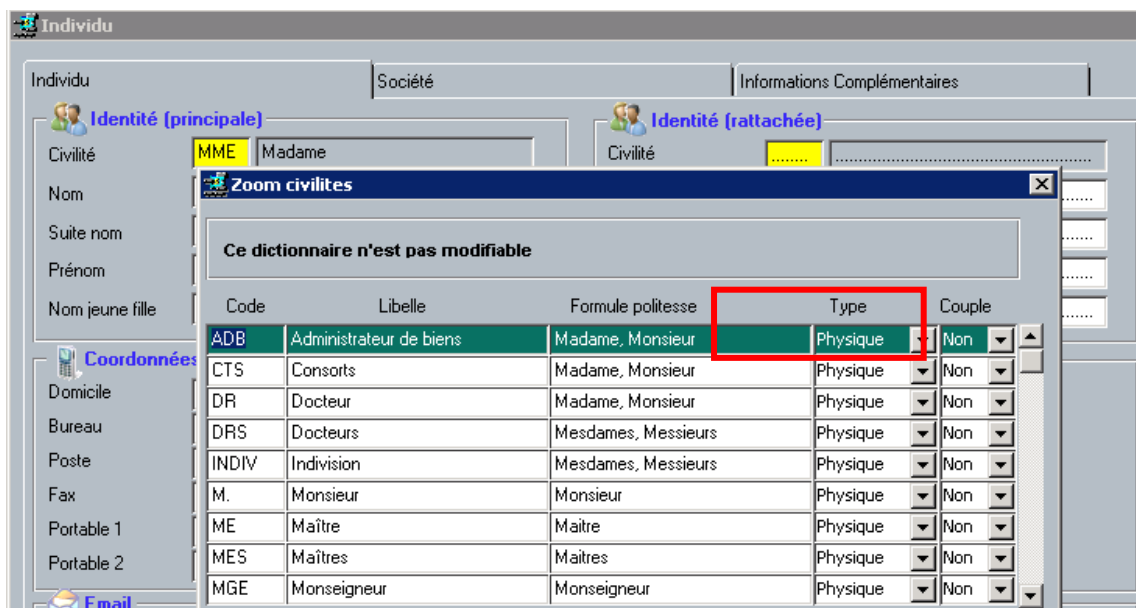
Nom de naissance : Assistance

Service : Logiciel

Fonction : Support SEITRA

3.3 INDIVIDU – GESTION DES COUPLES

- La modification des civilités dans la fiche individu a été assouplie.



Individu

Individu Société Informations Complémentaires

Identité (principale) **Identité (rattachée)**

Civilité MME Madame Civilité

Nom

Suite nom

Prénom

Nom jeune fille

Coordonnées

Domicile

Bureau

Poste

Fax

Portable 1

Portable 2

Email

Zoom civilités

Ce dictionnaire n'est pas modifiable

Code	Libelle	Formule politesse	Type	Couple
ADB	Administrateur de biens	Madame, Monsieur	Physique	Non
CTS	Consorts	Madame, Monsieur	Physique	Non
DR	Docteur	Madame, Monsieur	Physique	Non
DRS	Docteurs	Mesdames, Messieurs	Physique	Non
INDIV	Indivision	Mesdames, Messieurs	Physique	Non
M.	Monsieur	Monsieur	Physique	Non
ME	Maître	Maitre	Physique	Non
MES	Maîtres	Maitres	Physique	Non
MGE	Monseigneur	Monseigneur	Physique	Non

- La modification de la civilité d'une personne physique à un couple est maintenant autorisée.
- La modification de civilité couple à une personne physique est également autorisée.
- Toute autre modification de civilité avec un type différent ne change pas et reste identique au patch 9.5.15 précédent.
 - Civilité Morale ne peut changer en physique ou SCI
 - Civilité SCI ne peut changer en physique ou Morale