

1	Commun	2
1.1	Civilité AFUL	2
2	Gérance	3
2.1	OBSERVATOIRE DES LOYERS ANIL	3
2.1.1	Législation	3
2.1.2	Dans ThetraWin	3
2.2	Nouvel écran pour la prise de rendez-vous EDL	10
3	Syndic	12
3.1	Annexe SRU 8 simplifiée	12
3.1.1	Annexe SRU 8 par lot	12
3.1.2	Annexe SRU 8 par copropriétaire	12
3.2	Plafond du livret A	13

1 COMMUN

1.1 CIVILITE AFUL

Une nouvelle civilité est disponible dans la liste autorisée des civilités. Elle a pour code AFUL (Association foncière urbaine libre).



Code	Libelle	Formule politesse	Type	Couple
AFUL	Association Foncière Urbaine Libre	Madame, Monsieur	Morale	Non

2 GERANCE

2.1 OBSERVATOIRE DES LOYERS ANIL

2.1.1 LEGISLATION

L'arrêté du 17 février 2020 relatif aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier modifie le format des fichiers à produire pour les observatoires des loyers.

Lien du texte :

<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/2/17/LOGL2002346A/jo/texte>

Des informations supplémentaires doivent être fournies :

- indication s'il s'agit d'un bail Mobilité
- la date de sortie du précédent locataire
- pour les communes concernées par l'encadrement des loyers, le complément de loyer
- pour les communes concernées par l'encadrement des loyers, le complément de loyer à la date de référence (normalement 1^{er} janvier).

2.1.2 DANS THETRAWIN

L'extraction pour l'ANIL est un fichier Excel nommé :
[ANNEE] _ [IDENTPRO] _ [N _ FIC]. CSV

avec :

ANNEE = année en cours sur quatre positions

IDENTPRO = identifiant du professionnel ou du propriétaire bailleur sur 14 positions (SIRET)

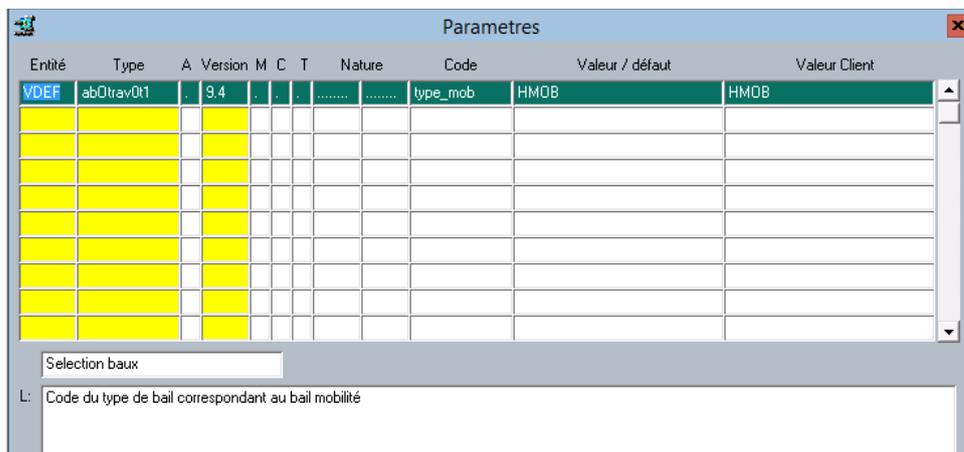
N _ FIC = 001

2.1.2.1 PARAMETRES

Des nouveaux paramètres sont créés :

Type	Code	Valeur par défaut	Commentaires
abWcmpt0t1	anil_com		Commentaire à indiquer en entête de fichier
abWcmpt0t1	anil_dat	Livré non renseigné	Dernière date d'enquête. Mis à jour par le traitement.
abWcmpt0t1	anil_dre	0101	Date de référence si autre que le 1 ^{er} janvier
abWcmpt0t1	anil_ges	1	Type de gestion de l'observatoire ANIL 1- Déléguée 2- Directe
abWcmpt0t1	anil_per	12	Périodicité en mois de l'observatoire ANIL 1 par mois par défaut
abWcmpt0t1	anil_src	1	Source de la donnée de l'observatoire 1- administration de biens 2- agences immobilières 3- propriétaires bailleurs 4- autres professionnels (notaire)
abWbail_f1	liste_comp	0101	Liste des rubriques de compléments de loyers. Pour les loyers soumis à encadrement. Si le paramètre 'liste_rubr' est positionné à 'O'.
abWcmpt0t1	anil_nom	OBSERVATOIRE ANIL	Nom de l'observatoire dans le rapport de traitement
abWcmpt0t1	anil_rep	ANIL	Nom du répertoire de destination dans windows
abWcmpt0t1	anil_fi1		Identifiant inclus dans le nom du fichier (siret de l'agence par défaut)

Le paramètre 'type_mob' est utilisé pour renseigner s'il s'agit d'un bail mobilité :



Remarque

Un identifiant de logement est demandé : il est composé du code agence, de l'immeuble et du groupe de lot.

Dans l'extraction, l'adresse est demandée dans des champs séparés (N° de voirie, Indice de répétition, Type de voie, Nom de voie).

Dans ThetraWin, il s'agit d'un champ unique qui sera dans le nom de la voie.

2.1.2.2 DESCRIPTION DU FICHIER

2.1.2.2.1 LIGNE D'ENTETE

NUMÉRO de position	NATURE de l'information
1	Année de l'extraction
2	SIRET de l'organisme
3	Nombre d'enregistrements logement du fichier
4	Commentaires

2.1.2.2.2 LIGNE DU LOGEMENT

NUMÉRO de position	NATURE de l'information	MODALITÉS possibles
1	Identifiant du logement	
2	Source de la donnée	1 : administrateurs de biens 2 : agences immobilières 3 : propriétaires bailleurs 4 : autres professionnels (notaire ...)
3	Mode de collecte	1 : transfert de fichiers
4	Date d'enquête	JJMMAA
4b	Date d'enquête précédente	JJMMAA
5	Numéro de voirie de l'adresse du logement	
5b	Indice de répétition	B : bis T : ter Q : quater
5c	Type de voie	Rue, place, avenue ...
5d	Nom de voie	
5e	Complément d'identification du logement	
5f	Code postal de l'adresse du logement	

5g	Libellé de la commune où est situé le logement	
6	Code de la commune où est situé le logement en référence au code officiel géographique	
7	Date de référence (si autre que 1er janvier)	JJMM
8	Numéro de la carte G ou T du professionnel	
8b	Numéro de gestion du logement dans le système d'information du professionnel	
8c	Raison sociale du professionnel	
31	Type d'habitat	1 : individuel 2 : collectif
32	Epoque de construction	1 : Avt 1919 2 : 1919-1945 4 : 1946-1970 5 : 1971-1990 6 : 1991-2005 7 : Ap. 2005 (à défaut, 3 : Avt 1946)
33	Année d'achèvement de la construction	AAAA
34	Type de propriété	1 : monopropriété 2 : copropriété
35	Présence d'un ascenseur	1 : oui 2 : non
35b	Présence d'un gardien	1 : oui 2 : non
35c	Présence d'un interphone	1 : oui 2 : non
35d	Présence d'un digicode	1 : oui 2 : non
35e	Présence d'un vidéophone	1 : oui 2 : non
41	Nombre de pièces principales du logement	
42	Surface habitable (m2)	Entier, arrondi au mètre carré
43	Etage du logement	Numéro d'étage
44	Parking, si inclus dans le loyer	1 : oui 2 : non

44b	Balcon	1 : oui 2 : non
44c	Jardin	1 : oui 2 : non
45	Nombre de WC	
45b	Nombre de SdB	
46	Type de chauffage	1 : individuel 2 : collectif
47	Type de propriétaire	1 : particulier 2 : personne morale
50	Si un diagnostic de performance énergétique a été réalisé, classe de consommation d'énergie	A à G
51	Type de location	1 : vide 2 : meublé
52	Type de gestion	1 : déléguée 2 : directe
53	Catégorie de location	1 : libre 2 : conventionnée 3 : défiscalisée
53b	Bail Mobilité	0 : nsp 1 : oui 2 : non
54	Date d'emménagement du locataire dans le logement	JJMMAAAA
54b	Date du bail	JJMMAAAA
54c	Date de sortie du précédent locataire	JJMMAAAA
55	Première location si emménagé depuis le 1er janvier N-1	1 : oui 2 : non
56	Loyer mensuel hors charges à la même date l'année N-1 en euros	
56b	Loyer mensuel hors charges à la date d'enquête en euros (y compris éventuel complément de loyer)	
56c	Pour les communes concernées par l'encadrement des loyers tel que défini par l'article 140 de la loi ELAN, complément de loyer à la date d'enquête en euros	
57	Loyer mensuel hors charges à la même date de référence de l'année N-1 en euros (normalement 1er janvier)	

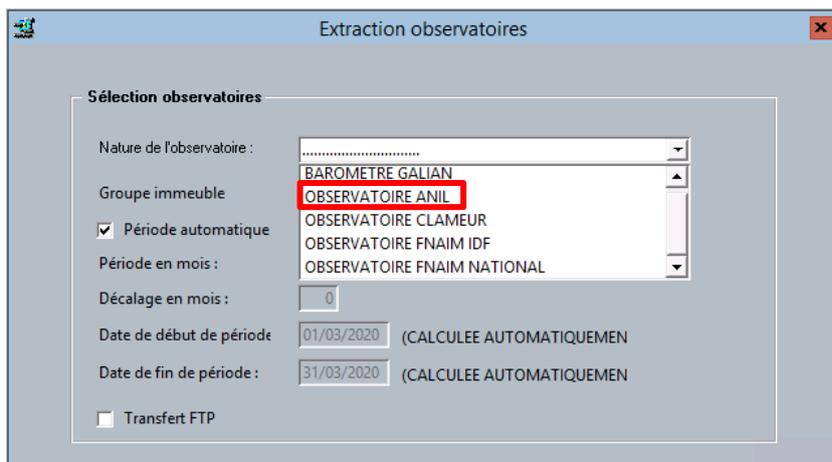
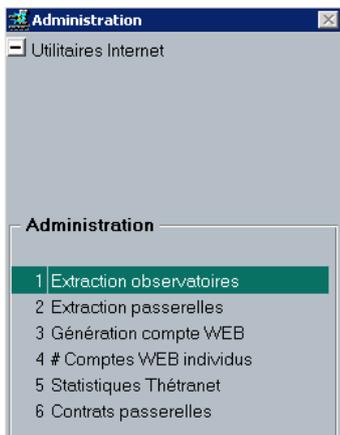
57b	Loyer mensuel hors charges à la date de référence en euros (normalement 1er janvier) (y compris éventuel complément de loyer)	
57c	Pour les communes concernées par l'encadrement des loyers tel que défini par l'article 140 de la loi ELAN, complément de loyer à la date de référence en euros (normalement 1er janvier)	
58	Provisions mensuelles pour charges de l'année N-1 en euros	
58b	Provisions mensuelles pour charges en euros	
59	Commentaire	

2.1.2.3 LANCEMENT DE L'EXTRACTION

Application : **Administration**.

Menus : **Utilitaires web (ou Internet), Extractions observatoires.**

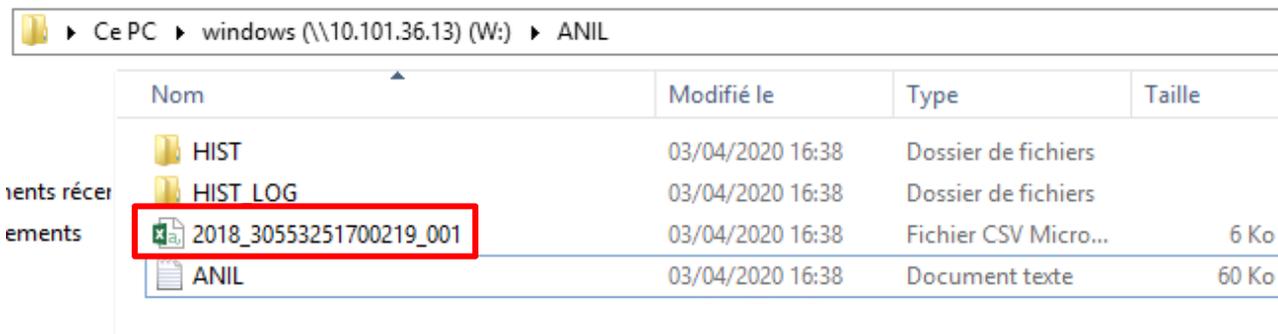
Choisissez **ANIL** dans la liste déroulante de la nature de l'observatoire.



Le transfert FTP n'est pas prévu.

2.1.2.4 REPERTOIRE

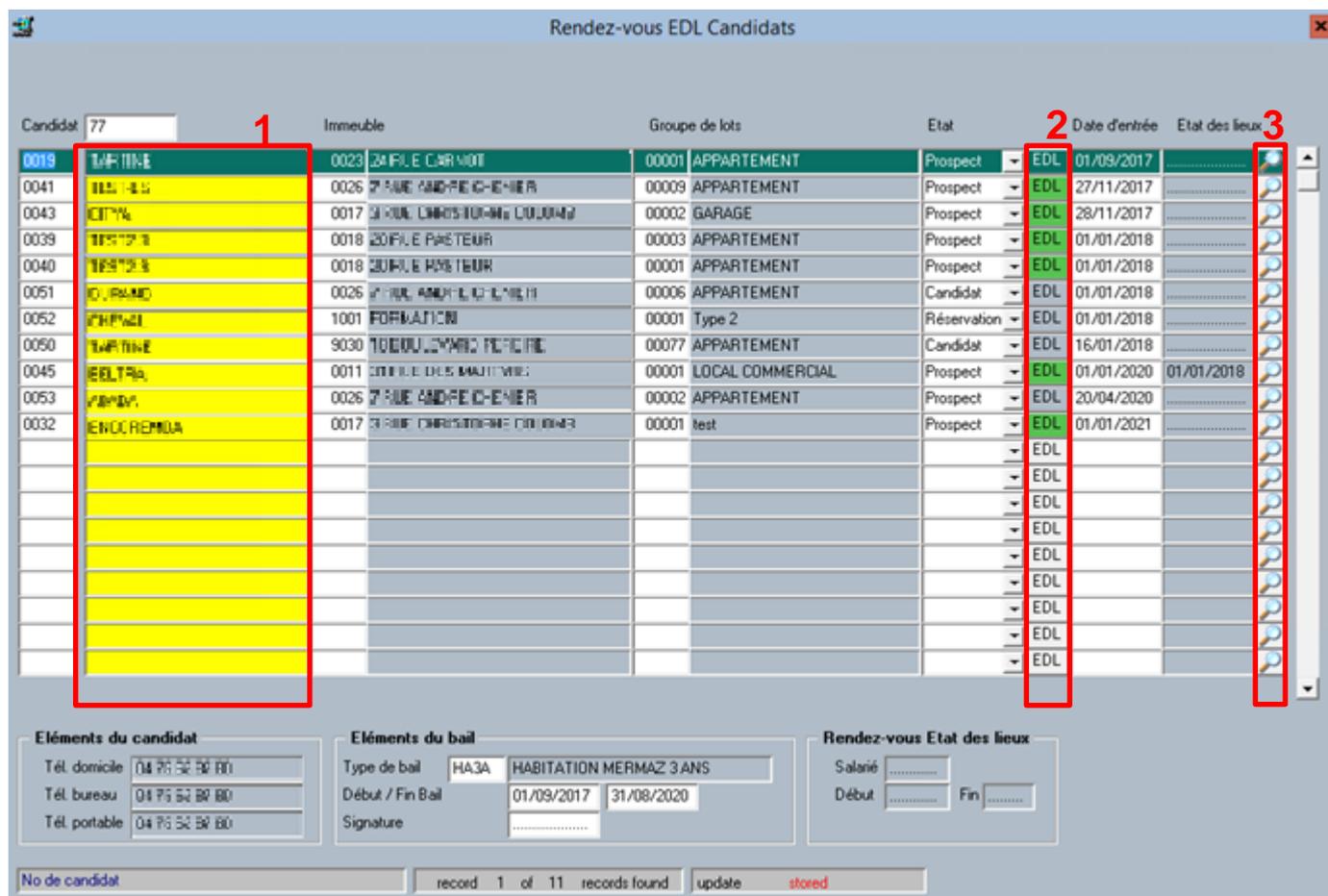
L'extraction produit un fichier en .csv qui est déposé dans le répertoire du paramètre 'anil_rep'.



2.2 NOUVEL ECRAN POUR LA PRISE DE RENDEZ-VOUS EDL

Un nouvel écran pour la prise de rendez-vous de l'état des lieux d'un candidat est accessible avec le mot clé RDVC ou par le menu de l'état des lieux :

Gestion Commerciale > Etat des lieux > Rendez-Vous EDL Candidat.

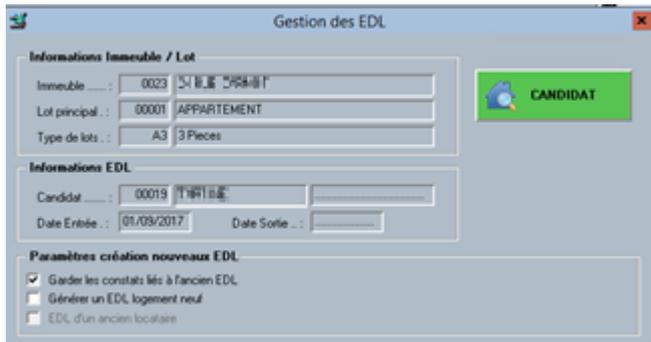



Candidat	Immeuble	Groupe de lots	Etat	Date d'entrée	Etat des lieux
0019	20 RUE ANDRE-JACQUES	00001 APPARTEMENT	Prospect	EDL 01/09/2017	
0041	20 RUE ANDRE-JACQUES	00009 APPARTEMENT	Prospect	EDL 27/11/2017	
0043	31 RUE CHRISTOPHE COLOMB	00002 GARAGE	Prospect	EDL 28/11/2017	
0039	20 RUE ANDRE-JACQUES	00003 APPARTEMENT	Prospect	EDL 01/01/2018	
0040	20 RUE ANDRE-JACQUES	00001 APPARTEMENT	Prospect	EDL 01/01/2018	
0051	20 RUE ANDRE-JACQUES	00006 APPARTEMENT	Candidat	EDL 01/01/2018	
0052	FORMATION	00001 Type 2	Réservation	EDL 01/01/2018	
0050	10 RUE ANDRE-JACQUES	00077 APPARTEMENT	Candidat	EDL 16/01/2018	
0045	31 RUE ANDRE-JACQUES	00001 LOCAL COMMERCIAL	Prospect	EDL 01/01/2020	01/01/2018
0053	20 RUE ANDRE-JACQUES	00002 APPARTEMENT	Prospect	EDL 20/04/2020	
0032	31 RUE CHRISTOPHE COLOMB	00001 test	Prospect	EDL 01/01/2021	

L'écran contient une grille reprenant les informations principales du candidat. Elle est triée par date d'entrée, et par immeuble

Le champ 1 permet d'accéder à la fiche individu.

Le bouton 2 permet d'ouvrir l'écran de gestion des EDL. Il fonctionne de la même façon que celui de la fiche Candidat.



Le bouton 3 permet d'ouvrir le calendrier pour la prise de rendez-vous. Il fonctionne de la même façon que celui de la fiche Candidat.

3 SYNDIC

3.1 ANNEXE SRU 8 SIMPLIFIEE

L'annexe 8 est disponible en 2 formats. Soit la standard dont le découpage est par lot, soit la simplifiée dont le découpage est par copropriétaire.

Cette maquette permet un gain de page dans l'édition du document et d'avoir que l'information essentielle.

La liste déroulante dans l'écran d'édition des annexes SRU (Traitements Copropriétés > Arrêtés de charges > Annexes de gestion > Annexes Loi SRU) contient désormais 2 choix pour éditer toutes les annexes.

Annexe(s) à éditer	Toutes les annexes (dont annexe 8 par lot)
Critères d'édition	Toutes les annexes (dont annexe 8 par lot)
	Toutes les annexes (dont annexe 8 par copropriétaire)

Le premier choix est celui déjà existant, c'est-à-dire que toutes les annexes sont éditées et que l'annexe 8 est celle originale (par lot).

Le second choix fonctionne quasiment de la même façon que le premier. Toutes les annexes sont éditées sauf que l'annexe 8 éditées est la nouvelle annexe simplifiée par copropriétaire.

Il est également possible d'éditer les maquettes unitairement. Il y a donc 2 choix possible pour l'annexe 8.

Fonds travaux loi ALUR du 24/03/2014 - Quote-part par lot (Annexe 8)

Fonds travaux loi ALUR du 24/03/2014 - Quote-part par copropriétaire ... (Annexe 8)

Le choix « [...] Quote-part par lot » est la maquette déjà existante.

Le choix « [...] Quote-part par copropriétaire » est la nouvelle maquette simplifiée par copropriétaire.

3.1.1 ANNEXE SRU 8 PAR LOT

Cette annexe n'a pas été modifiée. Elle est montrée à titre de comparaison avec l'annexe 8 simplifiée

1 ALLEE TEST

Immeuble : 1234 TEST SAWY

Annexe N°8

38130 ECHIROLLES

Fonds Travaux Loi ALUR du 24/03/2014

Quote-Part par Lot au 31/12/2023

Edité, le 02/03/2020

Lot	Nature du lot	Montant	Copropriétaire
2	Studio	280.56	ABADJAHNOR (2)
6	2 Pieces	533.06	
11	Cave	140.27	
12	Cave	140.27	
Total Copropriétaire 2		1 094.16	
4	Studio	280.56	ABADJAHNOR (2)
14	Cave	140.27	
Total Copropriétaire 4		420.83	
8	2 Pieces	533.06	ABADJAHNOR (2)
16	Cave	140.27	
Total Copropriétaire 5		673.33	
17	Cave	140.27	ABADJAHNOR (2)
18	2 Pieces	533.06	
Total Copropriétaire 6		673.33	
1	Studio	280.56	EL GUARDANI TEST (3)
5	2 Pieces	533.06	
9	Cave	140.27	
10	Cave	140.27	
Total Copropriétaire 1		1 094.16	
3	Studio	280.56	EL GUARDANI TEST (3)
7	2 Pieces	533.06	
13	Cave	140.27	
15	Cave	140.27	
Total Copropriétaire 3		1 094.16	
TOTAL	Total du fonds Travaux : 5 049,97€ (pour 6 copropriétaires)		

3.1.2 ANNEXE SRU 8 PAR COPROPRIETAIRE

Il s'agit de la nouvelle maquette simplifiée avec les mêmes données utilisées que la maquette classique par lot.

1 ALLEE TEST

Annexe N°8

38130 ECHIROLLES

Immeuble : 1234 TEST CAMPY

Fonds Travaux Loi ALUR du 24/03/2014
Quote-Part par copropriétaire au 31/12/2023

Edité, le 02/03/2020

N° Coptaire	Nom	Montant
2	ABADA, Alineur	1 094,16
4	ABADA, Alineur	420,83
5	ABALLO	673,33
6	ABBA BA MOHAMMAD	673,33
1	EL OUARZANI TEST	1 094,16
3	EL OUARZANI TEST	1 094,16
Total du fonds travaux (pour 6 copropriétaires)		5 049,97€

3.2 PLAFOND DU LIVRET A

Le décret 2020-93 autorise à partir du 1er Avril 2020 l'augmentation du plafond du livret A pour les copropriétés. Le Plafond actuel est de 76 500 euros, il peut aller jusqu'à 100 000 euros selon les conditions suivantes :

- La copropriété comporte plus de 100 lots à usage de logements, bureaux ou de commerces
- Le syndicat de copropriété doit faire la demande d'augmentation de plafond auprès de l'établissement bancaire. La demande doit être accompagnée de la fiche synthétique de la copropriété.

Lorsque l'établissement a répondu favorablement et que le nombre de lots est suffisant, il est alors possible de sélectionner le nouveau livret dans ThétraWin.

Pour cela, il faut aller dans le menu Banque > Organismes & comptes > Organismes bancaires
Sélectionner l'organisme bancaire correspondant au compte à modifier et clique sur « Comptes bancaires »



Sélectionner le compte bancaire, puis ouvrir le zoom du champ « Nature de compte » afin de le modifier pour « Livret A > 100 ».

Les comptes bancaires

N° Compte	RIB du compte bancaire				ICS	Intitulé	Dernier Relevé	Type Compte	Fin de gestion	I/E	Type	Actif
	Banque	Guichet	Compte	Clé								
5010	00470	000 0	05405000001	.		PLACEMENTS/COMPTES RIQUIE		Spécifique				
7006	00470	000 0	02500002002	23		LIVRET A 3/5 RIF 4 UENTS		Spécifique			Séparé	
7007	00470	000 0	02500003002	22		LIVRET A 5 RIF MEDERIC		Spécifique	01/10/2018		Séparé	
7010	00470	000 0	02500007002	02		LIVRET A 7 RIF ST MAUR		Spécifique			Séparé	
7012	00470	000 0	02500007002	58		LIVRET A 8 TIPHAINE		Spécifique			Séparé	
7016	00470	000 0	025000074002	72		LIVRET A 11 ABBESSIS		Spécifique			Séparé	
7021	00470	000 0	02500007002	31		LIVRET A 15 RIF BRFFY		Spécifique			Séparé	
7025	00470	000 0	02500007002	07		LIVRET A 16 RIF DE LIEGE		Spécifique			Séparé	
7030	00470	000 0	02500007002	25		LIVRET A 18 PEREIRE		Spécifique			Séparé	
7037	00470	000 0	02500007002	82		LIVRET A 20 SCHEFFER		Spécifique			Séparé	
7039	00470	000 0	02500007002	41		LIVRET A 20 SCHEFFER		Spécifique			Séparé	
7048	00470	000 0	02500007002	63		LIVRET A 52 AME J JAURES		Spécifique			Séparé	
7050	00470	000 0	02500007002	81		LIVRET A 54 ORDENER		Spécifique			Séparé	
7051	00470	000 0	02500007002	02		LIVRET A 56 J JAURES		Spécifique			Séparé	
7052	00470	000 0	02500007002	87		LIVRET A 56 MAIRIEGE		Spécifique			Séparé	
7056	00470	000 0	02500007002	87		LIVRET A 84 MOINES		Spécifique			Séparé	
7059	00470	000 0	02500007002	05				Spécifique			Séparé	

Nature du compte Livret A

RIB international

Pays : BIC : MONTFRPPXXX

IBAN : FF76 3047 0001 0005 0000 0002 23
FF76 3047 0001 0005 0000 0002 22

Adresses

Titulaire :

Compte :

Bande CMC7

1ère séquence (code ir) :

2ème séquence (code) :

Natures des comptes

Nature du compte	Fiscalité	Plancher	Plafond
Compte courant	N		
Livret A	N	10.00	76 500.00
CECOP	O	0.00	
Compte à terme	O	0.00	
Livret ordinaire	N	0.00	
Livret A > 100	N	10.00	100 000.00

Nature du compte :

valeur 6 de 6 mise à jour stocké

Nature du compte valeur 2 de 172 mise à jour stocké