

1 Commun	2
1.1 Balance âgée	2
1.1.1 Fonctionnement	2
1.1.2 Exemples d'édition	3
1.1.3 Modes de calcul	4
2 Gérance	6
2.1 Gestion des équipements/ attestations	6
2.1.1 PARAMETRAGE	6
2.1.2 FONCTIONNEMENT	6
2.2 Adaptation document de cautionnement	15
2.3 Gestion du bail Mobilité	16
2.3.1 Contexte	16
2.3.2 Fonctionnement	16
2.4 sImpacts du PAS sur les revenus fonciers	17
2.5 Affichage des textes relatifs à la loi Chatel	18
3 Syndic	19
3.1 Factures référencees : désactivation si perte de mandat	19
3.2 AG: Champ ERECO – sélection possible	21
3.3 Relances	22



## 1 COMMUN

### 1.1 BALANCE AGEE

Une balance âgée est disponible en Syndic et en Gérance. Elle permet de connaître le montant de la dette (balance âgée fournisseurs) ou le montant des créances à encaisser (balance âgée copropriétaires ou locataires), par copropriété ou par propriétaire avec ou sans détail.

### 1.1.1 FONCTIONNEMENT

- Mot-clé BALAS (Syndic) ou BALAG (Gérance) ou Menu Comptabilité : OD & Etats / Audit CG.
- Prérequis : avoir procédé au lettrage des comptes concernés

<b>3</b>	Balance Agée
🗢 Syndic	Gérance
Périmètre	
Copropriété	Responsable
Liste de copropriétés	Groupe immeuble
• Dettes	C) Créances
Détail par copropriétés	Analyse Creances     Détail par copropriétaires
Code activité	Autres critères
Liste fournisseurs	Echue A échoir Calcul en date du 02/01/2019 30 30
Limitation classe	60 60
Edition	E dition Counted Descent
Document _Bala_Agee	imprimer \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\
Le calcul de cette balance implique que le lettrage des tiers concernés soit à jour	Archiver le traitement en PDF

- Le calcul est possible sur l'intégralité du portefeuille Syndic ou Gérance ou pour un sous-ensemble (liste, groupe ou par gestionnaire)
- Le résultat obtenu peut être détaillé par fournisseur pour les dettes ou par copropriétaire/locataire pour les créances. Il suffit de cocher la case concernée.
- L'analyse de la dette peut être limitée à un code activité, une liste de fournisseurs ou à une classe comptable.
- La date de calcul (par défaut à la date du jour) et les intervalles sont modifiables. Cette même date de calcul est le point de départ (le point 0) du calcul des intervalles *Exemple : la colonne « A moins de 30 jours » signifie : à moins de 30 jours de la date de calcul.*
- 4 paramètres permettent d'afficher des valeurs par défaut :

Туре	Code	Valeur	Commentaire
abCbala0n4	echoir1	30	Paramètre pour le nombre jours d'échoir1
abCbala0n4	echoir2	60	Paramètre pour le nombre jours d'échoir2
abCbala0n4	echu1	30	Paramètre pour le nombre jour d'échu1
abCbala0n4	echu2	60	Paramètre pour le nombre jour d'échu2



## 1.1.2 EXEMPLES D'EDITION

Luar he		Balance	Agée au 23/11/2 Dettes	2018		E	ster ())) ser ())))
election : Liste		Tee p	a online Alphabetique				Détail :NOF
			Dettes échusa			Dettes à échoir	2
Fournesseurs	Dettes totales	A moisis se 10 jaune	A moins de ED jours	A plus de IID jours	A monaide 30 jours	A moine de 80 jours	A plus de 80 jours
1639.1	24 956.30	10 000.00	0.00	14 106.30	0.00	0,00	0,00
4000	1 296 263.71	2 678.02	0.00	1 275 866,50	0.00	17 899,19	0.00
4001.0	19.551.87	0.00	0.00	19 551.67	0.00	0.00	0,00
REF.	2 175.06	0.00	0.00	2 775,06	0.00	0,00	0.00
100	14710,00	0.00	0.00	14718.60	0.00	0.00	0.00
9099 - VENT	3 798,12	0.00	0.00	3 786 12	0.00	0.00	0.00
3047 -	1.881.50	0.00	0.00	1-501,50	0.00	0,00	0,00
96.10	1 225.20	00.00	0.00	9 225.20	0.00	0.00	0.00
Address of the second s				the second se	-		

#### • Analyse de la dette par copropriété sans détail :

### $\circ$ $\;$ Analyse de la dette par propriétaire avec détail par fournisseur :

Odjection Liste		Trié p	ar ordre Alphabéhou	e			Detail: OUI
			Dottas échulos			Dettes à échoir	
Pourrisseurs	Dettas totales	A moins de 30 jours	A ream de 80 jaars	A plus de 60 joure	A recits de 30 jours	A more de do para	A plus de ED jours
Propraitany 0000							
Fourmenter 01000	600.00	0.00	0.00	805.00	0.00	0.00	0.00
Fourthease DRODA #	75.00	0.00	0.00	75.00	0,00	0.00	0.00
Talat Propriétaire 2000	079.00	8.00	0.00	875.00	0.00	0.00	0.00
Proprietaire divisi							
Fearment 00007	391.00	0.00	0,00	351,00	0,00	0,00	0.00
Pourmaneur 04000	301.00	0,00	0.00	302.000	0,00	0.00	0.00
Promiser (8011	26.00	0.00	0.00	26.00	0,00	0.00	0.00
Taras Proprietaire 8048	677.50	0.00	1,00	677.00	0.00	0.00	0.00

#### • Analyse des créances par copropriété sans détail :

Quality			Balance	Agée au 23/116 Créances	2918		E	dnë le 25/11/2014 per prigel
Selection Liste			Truit pr	er orstite Alphaloitikou				Debut : NON
-		- Concernence		Déances échies	A MARKIN S	Conservation and an an	Diances à éches	CONTRACT.
Cape	gerelaker.	Criumore totales	A more de 36 jours	A monsi de 60 jours	A plue de 60 jours	A regima del 30 jours	A mono de E0 jours	A plue de 60 jours
0028 11	28	1 250,00	0,00	0.00	1 250.00	0,00	0,00	0,00
1802 61		2 637,83	5,00	D,00	2 637,83	0,00	6,00	0,00
1900 E1	1	2 244,38	0.00	0.00	2 244,38	0,00	0.00	0,00
1978 E		14 577,30	0,00	0.00	14 577,00	0,00	0,00	0,00
HORIS		32 940,29	0,00	0,00	32 940,29	0,00	0.00	0,00
10001.0	1	T 000 40	5,001	D,002	7 100 42	0.00	0,001	0.00

### o Analyse des créances par propriétaire avec détail par locataire :

Qualité		Balance	Agée au 23/11/3 Créances	2018		5	dhé le 25/11/2014 par priga
Sélection : Liste		THÉ p	ar ontre Alphatiètiqu	e			Détail : OU
	The second second second	Same 9	Créances éshues	ACCESSION 1		Creanues à échoir	Concession .
Lacataires	Créances totales	A moins de 30 jours	A moins de 60 jours	A plus de 60 jours	A moins de 30 jours	A moins de 60 jours	A plus de 60 jours
Proprietains 9925							
LE GALL	18,80	:0,00	0,00	18,80	0,00	0,00	D,00
Cocatality incoming suite à regime	1.667,67	0,00	0,00	1 887,67	0.00	0,00	0,00
the second se	300,00	0,00	0,00	300,00	0.00	0,00	0.00
	1 085,00	0,00	0,00	1 085,00	0.00	0.00	0.00
i	96,00	0,00	0,00	96,00	0.00	0,00	0.00
Total Proproitaire 0008	3.567,67	0,00	0.00	5 367,67	0.00	0.00	0.00

- Les données incohérentes sont signalées par des # et apparaissent en rouge : les cas recensés sont expliqués en bas de chaque page :
  - 1 Reprise : Absence d'analytique comptable sur une écriture de reprise.

2 - #Ecart# : Des crédits non lettrés sont associés à ce compte. Relancer le lettrage des encaissements.

3 - CPTA ou BAIL inconnu : l'analytique comptable ne correspond à aucune fiche copropriétaire ou locataire.



### 1.1.3 MODES DE CALCUL

Précision : vous ne pourrez pas comparer ces résultats aux données fournies par la balance comptable, le principe de fonctionnement étant différent.
 En effet, la balance prend toutes les écritures jusqu'à une date alors que la balance âgée prend toutes les écritures lettrées jusqu'à une date.
 Exemple : une facture saisie le 10/01/2019 et réglée par prélèvement prévu le 20 janvier sera considérée comme payée car l'écriture du 10/01/2019 est lettrée, alors que sur la balance comptable, l'écriture de règlement ne sera pas présente, d'où une différence de résultat.

#### 1.1.3.1 EN SYNDIC

#### 1.1.3.1.1 <u>CREANCES</u>



#### 1.1.3.1.2 <u>DETTES</u>

Le radical est positionné sur FOUP Le soldé est à Non Le crédit est à 0	Si Rominer derform	Brogen Proteine   Jamelie	Consultation Nictorique Terro Califichage des destinans Astrono (UNICISENT in Jacobus Jacobies et eos ausdats	E colleger lader pr	Dae de valeur 👘 👘	Loge
Type de comptabilité est Syndic	Ramite de comple	day Date value 1 date		Debit 7	Test .	Letter Later
Seules les écritures éditables sont reprises Seul le montant non lettré des écritures est repris. Attention les deux champs individus de l'analytique doivent être renseignés						
			Los De		_	그 크고
	Martin tacture calcook a filler					
	Trupting at Investige Josephic Robert Based PSUP	Noceets Decemb Decemb Tics Tics United Tics United Tics United Tics United	Dates Law Releas Releas Editores Comme Rigat	Analytique Diarges Made De regenerat Faulte Ideas IV Facture Exchipation IV 125 Reference Recrement/Inc.	PAS	Ende tradement Dermen EU Welt Namen Bilden Entrese menden Order-And



1.1.3.2 EN GERANCE

#### 1.1.3.2.1 <u>CREANCES</u>



### 1.1.3.2.2 <u>DETTES</u>





## 2 GERANCE

## 2.1 EGESTION DES EQUIPEMENTS/ ATTESTATIONS

L'une des missions de la gestion locative consiste à s'assurer que les logements sont assurés par leur occupant et que les équipements sont entretenus et qu'ils ne présentent pas de risque particulier. Le principal cas est l'attestation chaudière, mais il peut y en avoir une multitude : VMC, ramonage, purge des radiateurs...

Ce nouveau module permet d'enregistrer simplement les différentes attestations requises sur un logement et de relancer les personnes concernées lorsque celles-ci arrivent à échéance.

### 2.1.1 PARAMETRAGE

Entité	Туре	Code	Valeur client	Libellé
VDEF	abZcomp0n1	compCode1	CHAUD	Code 1 mis par défaut dans le lanceur calcul des relances équipement
		compCode2		
		compCode3		
		compCode4		
		docu_vali	_RelcEqui	maquette par défaut dans le lanceur Validation Edition relance Equipement
		nbJourDeb	7	nombre de jour début de période pour la sélection des équipements à relancer
		nbJourFin	7	nombre de jour fin de période pour la sélection des équipements à relancer
VDEF	abZcomp0t2	delai1	0	nombre de jours avant d'effectuer une relance de niveau 2
		delai2	7	nombre de jours avant d'effectuer une relance de niveau 3
		delai3	7	nombre de jours avant d'effectuer une relance de niveau 4
		delai4	15	nombre de jours avant d'effectuer une relance de niveau 5
		listeCompo	,LOT,PRO,LOC,	Liste des codes responsabilité à sélectionner sur le calcul des relances équipement
		listniv	0,1,2,3,4,5	liste des niveaux de relance pour les équipements
	abZcptt0mz	profil	2	code profil salarié autorisé en création modification dans le zoom sur les codes Composants
	abZrcec0t1	niv_rcmd		Niveau à partir duquel on génère un recommandé pour les relances équipement
	abZcomp0n1	equip	N	Activation des attestations équipements

## 2.1.2 FONCTIONNEMENT

#### Important :

Si jamais vous décidez de saisir vos attestations chaudières sur l'écran COMPO, vous devrez impérativement arrêter de saisir ces élements sur l'onglet contrat de la fiche du locataire. Le paragraphe 2.1.2.2.6 traite de ce cas.

#### 2.1.2.1 SAISIE

L'accès aux équipements s'effectue de 2 façons :

**Bouton** composant situé sur les fiches locataire, propriétaire, groupe de lots gérance ...

Composants

Mot clé :

COMPO



L'écran se présente désormais comme cela:

	Type Libe	16	Mise en service	Renouvellement	Niveou relance	Date relance	Etal	
	CHAUD CHAU	HERE -		25/01/2019	0	21/01/2019	Adil	 4
ourrisseur <sup>1</sup> Police lesponsabilité (Lot vers a	Erote [0	00 Gourser prop Desnière visite Date de ter		Copropriétaire Groupement SY Responsable SY Propriétaire	0000433 000005 [01001 TEST4	2		- - - - -
unier constat EDL		-		Groupement GE Responsable GE				

Il contient :

- ✓ L'immeuble et le lot
- ✓ Le type d'équipement. Ce dictionnaire, qui ne contenait jusque-là que le DAAF, est désormais ouvert et peut être complété (sous réserve du paramètre type : *abZcptt0mz* // *code : profil*).
- ✓ La date de renouvellement. C'est sur cette date que se basera le traitement pour savoir si une relance doit être effectuée ou pas
- ✓ Le **niveau de relance** de l'équipement. Il peut y avoir jusqu'à 5 niveaux de relance (cf param *listniv*)
- ✓ La date de la dernière relance
- L'état. Cette information permet de savoir si l'équipement est toujours actif ou pas et s'il doit être traité par le traitement de relance.
- ✓ Le N° de la police d'assurance
- La responsabilité. Ce champ permet d'indiquer si le contrat a été pris par le locataire, par le propriétaire (pour le compte du locataire), par l'agence ou s'il est valable pour le lot. Il conditionne donc le « comportement » de l'équipement :

Individu	Ged	Suivi de l'équipement
Propriétaire	Courrier au propriétaire	Equipement passe d'un locataire à un autre
Locataire	Courrier au locataire	Equipement se clôture (état "Clos") à la sortie du locataire
Lot	Courrier au locataire	Equipement passe d'un locataire à un autre
Agence	Pas de courrier	Equipement passe d'un locataire à un autre

NB : les autres valeurs disponibles dans ce menu déroulant ne sont pas lues par le traitement.



- ✓ La date de fin de l'équipement. Cette date sera mise à jour lors d'une sortie locataire par exemple pour un équipement de responsabilité Locataire.
- Un bouton en bas à gauche permet d'accéder à l'historique des relances effectuées sur l'équipement consulté.

Cet écran permet d'effectuer plusieurs actions :

- Avoir de la visibilité sur le niveau de relance d'un équipement.
- Effectuer des **recherches** sur des équipements en particulier. Il est par exemple possible d'effectuer des recherches sur les niveaux de relance et ainsi d'identifier tous les équipements positionnés à un niveau de relance déterminé.
- Extraire les données. Une extraction Excel permet d'extraire les différentes données affichées.
- Déclarer un nouvel équipement. Pour cela, il suffit de faire F7, de compléter les éléments et d'enregistrer.
- **Mettre à jour la date de renouvellement**. Lorsque vous réceptionnerez la nouvelle attestation, vous devrez mettre à la nouvelle date de renouvellement. Pour un équipement déjà relancé, la saisie d'une date de renouvellement supérieure à la date du jour fait automatiquement passer le niveau de relance à 0
- Déposer l'attestation reçue dans la GED associée à la ligne.

#### 2.1.2.2 RELANCE AUTOMATIQUE

Une fois les équipements déclarés, un traitement permet de gérer automatiquement les relances des différentes personnes impliquées en cas de dépassement de la date de renouvellement. Ce module est accessible depuis les menus suivants :

serance	$\times$
🖃 Gestion Technique	
🖃 Gestion des attestations>	
Gerance	
Gerance	
Gerance	
Gerance           1         Saisie des attestations           2         Calcul Relance attest.*	
Gerance     Saisie des attestations     Calcul Relance attest.*     3 ->Contrôle des résultats	
Gerance           Saisie des attestations           2 Calcul Relance attest.*           3 ->Contrôle des résultats           4 Historique relance	
Gerance           1         Saisie des attestations           2         Calcul Relance attest.*           3         ->Contrôle des résultats           4         Historique relance           5         Purge/Annulation relance	

#### 2.1.2.2.1 <u>PRINCIPE</u>

Dès lors que la date de renouvellement est dépassée, ce traitement considère que le locataire (ou le propriétaire selon les cas) doit être relancé. Si l'équipement avait déjà été relancé et que le délai inter-relance est dépassé (voir paramètres abZcomp0t2 codes delaiX où X correspond au niveau de relance dans lequel se trouve l'équipement) il passera au niveau supérieur.



Il est possible de paramétrer jusqu'à 5 niveaux de relances :

- 0 ou vide ==> normal
- 1 ==> 1° relance simple
- 2 ==> 2° relance
- 3 ==> 3° relance
- 4 ==> 4° relance
- 5 ==> 5° relance

Ce schéma de progression est contenu dans un paramètre et peut donc être modifié aisément.

En revanche, la redescente s'effectue toujours directement vers le niveau 0.

### 2.1.2.2.2 <u>CALCUL</u>

La première étape consiste à lancer le traitement de calcul des relances. L'écran se présente comme cela :

	Sélection par liste	Sélection par groupe
Immeuble	Immeuble	Immeuble
Localaire	Localate	Localare
Propriétaire	Propriétaire	Propriétare
Responsable	Types de baux	1987-1994 ( <b>1</b>
Autres csitères de sélecti	on	
Date de renouvellemen	nt comprise entre le 14/01/2019 e	tie 28/01/2019
Turne chim imemory 1	CHAUD Ture data	namere 2
( ) be a contraction (	The costs	Contract of the second s
The second se		
Type d'équipement 3	Type d'équi	beneve .
Type d'équipement 3	Type d'équa	penses 4
Type d'équipement 3	encuvellement non renseignée	
Type d'équipement 3	Type d'équi	
Type d'équipement 3	Type d'équi	penters 4
Type d'équipement 3	Type d'équi	periodi 4
Type d'équipement 3	Type d'équi	printer 4
Type d'équipement 3	Type d'équi	sualization du résultat du tratement
Type d'équipement 3	Type d'équi	suelosion du résultet du tratement)

Plusieurs sélections sont possibles :

- Unitaire
- Liste
- Groupe
- Responsable
- Types de baux

Dans le cadre « Autres critères de sélection » se trouvent :

- Des **dates de renouvellement**. Les équipements pour lesquels la date de renouvellement est comprise entre ces deux dates seront sélectionnés. Par défaut, les dates butoirs de cette période sont fixées à 7 jours avant la date du jour et 7 jours après la date du jour. Ces dates peuvent être modifiées grâce aux paramètres *nbjourdeb* et *nbjourfin*.
- Des types d'équipement. La sélection des équipements à traiter se limite aux types d'équipement inscrits dans cet écran. Il est possible ici de sélectionner jusqu'à 4 types d'équipement à relancer (paramètres : compCode1,2,3,4). Si jamais vous souhaitez lancer le traitement sur tous vos équipements, vous devez mettre à nul les 4 zones.



- Une **case à cocher** « Avec date de renouvellement non renseignée ». Lorsque cette case est cochée, les équipements sans date de renouvellement seront traités au même titre que les autres.

<u>NB</u>: seuls les équipements pour lesquels la responsabilité est contenue dans le paramètre *listeCompo* seront sélectionnés. Par défaut, les équipements de type agence ne le sont pas. Pour gu'un équipement soit sélectionné, il faut donc :

- Que la date de renouvellement soit comprise dans l'intervalle du lanceur
- Que l'équipement fasse partie de ceux indiqués dans le lanceur
- Que l'équipement soit actif
- Qu'il soit associé à une responsabilité contenue dans le paramètre listeCompo

Concernant les responsabilités

- Dans le cas d'une responsabilité Locataire, il devra y avoir un locataire présent.
- Dans le cas d'une responsabilité Lot, si le logement est vacant au moment de la relance, le courrier sera adressé au propriétaire

### 2.1.2.2.3 <u>CONTROLE</u>

Une fois le traitement de calcul lancé, les équipements correspondants aux critères cités plus haut viendront alimenter la table de contrôle :

式 ->Contrá	ile des	résultats										×
Immeuble	Lot	Locatair	e Nom		Res	ponsable	Equip	ement	Niv	eau	Date relance	
									Avant	Après		-
6 9		10012	TEST4				1	CHAUD	0	1	21/01/2019	4
<mark></mark>  _						<u> </u>			<u> </u>			
<b></b>  -									<u> </u>			
								_	<u> </u>			
<mark></mark>  -									<u> </u>			
<b></b> _							⊢					
<b></b>  -									<u> </u>			
<mark></mark>												
<b></b>  -												·
												-
Propriétoiro	400											
- ioprietaire	439	_	Responsabilité	Locataire	-							
Fournisseu	۲ <b></b>				_							
											-	
				record 1	of 1	records fo	und j	update	stored			

Cet écran permet de :

- **Visualiser** les éléments sélectionnés et notamment le niveau de relance que portera l'équipement après la validation
- Supprimer des éléments sélectionnés à tord en faisant F8
- Modifier le niveau de relance
- Extraire les données grâce à un F15 Excel et Crystal

Version 9.5.0

Page 10 sur 22



### 2.1.2.2.4 VALIDATION ET EDITION

Cette dernière étape va permettre d'affecter à l'équipement son nouveau code état et également « d'éditer » les courriers.

dation / édition		
Sélection unitaire	Sélection par liste	Sélection par groupe
Immeuble	Immeuble	Immeuble
Locataire	Locataire	Locataire
Propriétaire	Propriétaire	Propriétaire
Responsable	Types de baux	
Autres critères de sélection-		Edition Crystal
Niveru de relance	L Date de relance 21/01/2010	E Réédition
		Maquette RelcEqui
Equipement 1 CHAUD	Equipement 2	
Equipement 3	Equipement 4	
		Archiver le traitement en PDF
		(

L'écran de validation présente les mêmes critères de sélection que l'écran de calcul :

- Unitaire
- Liste
- Groupe
- Responsable
- Types de baux

Il est également possible de limiter sa validation à :

- Certains niveaux de relance. Par défaut, tous les niveaux sont traités
- **Certains équipements**. Seuls ceux présents dans cet écran son validés. Si tous les champs équipements sont nuls, la validation sera faite sur tous les équipements, peu importe leur nature.

**NB** : la date de relance indiquée dans ce lanceur (= date du jour), doit correspondre à celle indiquée sur l'écran de contrôle.

Ce traitement :

- Met à jour le niveau de relance et la date de dernière relance sur l'équipement concerné
- Historise les relances
- Edite ou réédite les courriers de relance



Remarques sur les éditions :

Il est possible de déterminer un niveau de relance sur lequel un recommandé sera édité (param :niv\_rcmd).
 Lorsque ce niveau est atteint, un recommandé est automatiquement créé dans la table des recommandés :

2 2	🗸 Acces par traitement							×
	- Clé traitement		- Béférences			– Date ––––		
	Module Code Date Numéro	Poste Frais Type Nbre	Libellé 1	Libellé 2	Purge Frais	Edition	Dépôt MAJ, frais	
	Gérance 🔽 RA 21/01/2019 1182	RARL Lettre 🗾 1	Recommandés 1182	RA 21/01/19	Non 👻 Oui 👻			

Une trame (abZrcec0t1.txt) permet d'adresser les demandes par mail:

UNDP/ICM	MUNETER CITY	BL/ F-BK/0912	clar on renvo	Concernant of the		LIELE	Line has seen as	_
EST∉	lest@seiba.com		A importer	<ul> <li>Immedde</li> </ul>	e: 6 Local air	<ul> <li>10012 TES</li> </ul>	TA	
	-							74
				*				
				-				
				-				- E.
			-	1				24
			_	-				_ 훕 -
			-	-				- 51
			-	÷				-
			-	<u> </u>				-
			-	<u>a</u>				- 21
				-				
				-				-
				-				憲
fection Tous Counter (1 & traiter)	Préparation de l'env Choix de l'emetteur Emetteur	ol C Agence ( noreply@teitra	≎Salané ∩S com	aisie libre f	AR	-	Gestion des pièc	es jointes ne PJ
Fai	Objet du message	Relance Attesta	tion				Suppose	e PJ
	Choise une trane	Trame attichee	(* PDF Joint	C Averti				
Lignes affichées	Forcer le mode d'en	voi: 17 PDF					Tester	
hat du demiet envoi	Bonjaur #CTVI #INE Nous vous informar logement. Veuillez trouver ci-jo	IPRE #INDINOM s que nous sorim int une lettre de n	L es dans Tottenke slance à ce sujet	de justificatil)	) d'entretien de v	volie		
1	Nous yous invitons situation dans les pl	à nous tournir les us brefs délais.	éléments nécess	ares à la régi	larisation de volt	•	-	-

- Les documents sont archivés de la manière suivante:

• Courrier locataire (responsabilité valorisée à locataire ou lot) :

- ArchiveFusion\ab\abBbail\bail.direct\Demande\_attestation\RA\_[hitr\_no]\_[N° de l'individu destinataire].pdf
- Courrier propriétaire si responsabilité valorisée à propriétaire : ArchiveFusion\ab\ abBgest\ gest.direct\Demande\_attestation\RA\_[hitr\_no]\_[N° de l'individu destinataire].pdf



### 2.1.2.2.5 <u>PURGE/ANNULATION</u>

En cas d'erreur, un traitement de purge et d'annulation permet de revenir sur ce qui a été fait :

Purge/Annulation relance		
Annulation 💌		
Sélection unitaire	Sélection par liste	Sélection par groupe
Immeuble	Immeuble	Immeuble
Locataire	Locataire	Locataire
Propriétaire	Propriétaire	Propriétaire
Date de Niveau c	relance 21/01/2019 Types of the relance Tous Response	de baux finnen fin
,	record 1 of 1	update not stored

### Deux possibilités :

- Si jamais vous souhaitez supprimer les enregistrements de la table de contrôle, le menu déroulant en haut à gauche doit être positionné à **Purge**
- Si vous souhaitez annuler des relances pour lesquelles vous avez déjà lancé la validation, vous devez positionner le menu déroulant à **Annulation**

### Attention :

Le traitement d'annulation ne supprime pas les courriers déposés dans les différentes GED

### 2.1.2.2.6 <u>HISTORIQUE</u>

Un écran d'historique permet d'accéder aux différentes relances effectuées sur les équipements. Il est accessible :

- soit depuis le menu Gestion technique/ Gestion des attestations/ Historique
- Soit depuis le locataire :

<u> </u>									
	5 Gerance	Thetra Wind	ows -	Qualité	(LESIE	) -			
Comptabilité	Historique	Evénementie	Entrée	Sortie	Tiers	Par			
<b>←</b> २ ⊗	Appel Révision Régular Relance	n isation :	D	-	• •	k			
Locatair	Relance-Assu-caution Relance Equipement Instaine Relance Equipement Relance Equipement Relance								
- Identit	é 🎊 🏻	1337		<u> </u>					
Immeuble	0006	55 RUE							
Locataire	10012	FEST4		test					
	[	55 RUE RENNE	EQUIN						



#### 2.1.2.2.7 CAS DE LA REPRISE DES CHAUDIERES PRESENTES SUR LES LOCATAIRES

Ce nouveau module, permettant d'effectuer des relances sur les attestations n'étant plus à jour, est basé sur les données présentes dans l'écran COMPO. Or, une partie des chaudières a sans doute été saisie sur la fiche du locataire dans l'onglet contrat. Tant que ces éléments seront présents sur la fiche locataire, le traitement des relances ne sélectionnera pas les chaudières.

Il est donc nécessaire de « faire passer » vos chaudières de la fiche locataire, vers l'écran COMPO.

Pour cela, un utilitaire a été mis au point.

#### ATTENTION :

Cet utilitaire ne fonctionne que dans le cas ou la fiche BAIL est complétée avec un N° de fournisseur (Param *zoom\_four*).

2.1.2.2.7.1 FONCTIONNEMENT

Cet utilitaire est accessible depuis le mot clé AEQUI ou depuis le menu Administration/ Utilitaires Divers.

🛣 Création des chaudières	×
Ce traitement va générer les équipements chaudière à partir des informations présentes sur les baux	
Responsabilité par défaut 🔽	

ll va :

- reprendre les éléments présents sur la fiche BAIL dans l'onglet contrat (champs: police, fournisseur et date de fin de contrat) :

Entretien Chaudière									
Police du contrat :	TYU79								
Fournisseur :	3040 AB RENOV								
Montant	Date fin contrat : 31/01/2019								

- alimenter la table COMPO en associant à l'équipement créé la responsabilité inscrite dans le lanceur (dans l'exemple : Lot) :

-



Liste des c	ompo	sants	5			_					×
Immeuble	Lot	No.	Туре	Libellé	Mise en service	Renouvellement	Niveau relance	Date relance	Etat		
0023	00001	1	CHAUD	CHAUDIERE		31/01/2019			Actif		
		_							<u> </u>	<u> </u>	
										•	
		_								<u> </u>	
,					1	· ·		1	1		
Fournisse	ur	0304	0 AB	RENOV							
N* Police		TYU	79			Copropriétaire					
Respons	abilité	Lot	•	•		Groupement SY					
	,		_			Responsable SY					

**Désactiver la saisie des attestations chaudières** depuis la fiche BAIL en faisant passer le paramètre *equip* à O :

- Entretien Chaudière								
Police du contrat :	TYU79							
Fournisseur :	3040 AB RE	NOV						
Montant		Date fin contrat :	31/01/2019					

#### 2.1.2.2.8 CAS DES SORTIES LOCATAIRE

#### Sortie d'un locataire sur un équipement de type Locataire

Lorsqu'une attestation porte une responsabilité de type "Locataire", le fait de faire sortir le locataire (F9 sur l'écran de sortie locataire avec la date de sortie validée renseignée) met à jour la date fin de l'équipement.

L'état lié à l'équipement passe de Actif à Inactif:

- Soit lors du calcul de la relance des équipements
- Soit lors de la consultation de l'écran COMPO

En cas d'annulation, la date de fin sera remise à nul et l'équipement sera passé en actif.

### Sortie d'un locataire sur un équipement de type Lot

Dans ce cas, l'équipement est transféré au locataire suivant. Si jamais le logement est vacant entre les 2 locataires et qu'une relance est effectuée, le courrier est adressé au propriétaire

## 2.2 ADAPTATION DOCUMENT DE CAUTIONNEMENT

La loi ELAN a simplifié l'acte de cautionnement. Il n'est désormais plus nécessaire de recopier manuellement les informations portant sur l'étendue de l'engagement souscrit.

Page 15 sur 22



A ce titre,

- les maquettes Caut\_solid (Caution solidaire simple) et Caut\_coSTD (caution solidaire pour les colocations) ont été mises à jour.
- Deux nouvelles maquettes FNAIM ont été insérées (code: Caut\_soFNA (Caution solidaire simple) et Caut\_coFNA (caution solidaire pour les colocations)).

## 2.3 GESTION DU BAIL MOBILITE

## 2.3.1 CONTEXTE

• La loi ELAN introduit dans la loi de 89 un nouveau type de bail: le bail mobilité.

Il est conclu pour pour une durée minimale d'un mois et **maximale de dix mois**, **non renouvelable**. Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé ou si le locataire reste et est laissé en possession des lieux, il s'opère un nouveau bail soumis aux dispositions du titre l<sup>er</sup> BIS. Pour éviter le risque de voir proposer à un même locataire des baux mobilité successifs plutôt qu'un bail classique de plus longue durée, la loi Elan ne permet pas de signer plusieurs baux mobilité avec un même locataire. Une fois parvenu à son terme, si le locataire et le bailleur veulent signer un nouveau bail, c'est uniquement un bail classique qui peut être proposé au locataire.

• Seule exception : si le bail initial est inférieur à 10 mois. Dans cette hypothèse uniquement, le bailleur pourra proposer une fois par avenant de reporter la fin du bail dans la limite d'une durée totale maximale de 10 mois.

## 2.3.2 FONCTIONNEMENT

### 2 cas de figure se présentent donc :

### 2.3.2.1 CAS DU BAIL DE 10 MOIS

Dans le cas où le bail mobilité a été signé pour **une durée de 10 mois**, le bail ne doit pas être renouvelé. Un nouveau paramètre a donc été créé afin d'identifier ce type de bail particulier :

🗱 Parametres 🔊											×	
Entité	Туре	А	Version	n M	С	Т	Na	ture	Code	Valeur / défaut	Valeur Client	
VDEF	abOtrav0t1	.	9.4	<u> </u> .					type_mob	НМОВ	НМОВ	

Désormais, le traitement de calcul des renouvellements ne sélectionne plus les baux dont:

- le type de bail est contenu dans le nouveau paramètre
- la durée du bail est égale (ou supérieure) à 10 mois

#### 2.3.2.2 CAS DU BAIL INITIAL INFERIEUR A 10 MOIS

Version 9.5.0

Page 16 sur 22

Mis à jour, le 08/02/2019



Dans ce cas, le traitement de calcul du renouvellement positionne automatiquement (lorsque le type de bail du locataire correspond au bail contenu dans le nouveau paramètre) la date de fin du 2° bail à 10 mois après la date de début du 1° bail.

Exemple: bail initial 01/08 au 31/12 (= 5 mois), le nouveau bail peut être renouvelé pour une durée de 5 mois

🕍 Constitution des dossiers			
Groupes		- Calculé par	
Propriétaire : DLE Immeuble : Bai	:	Login : ithomas	
– Résultats		D - 1	
Imme Bail	D 7	Ball	
mine, Dai	Prop. I	Début	Fin
0008 00020 OH MY CREAM A MME LEVY J	UL 0315 0	Début 01/08/2010	Fin 31/12/2010
0008 00020 OH MY CREAM A MME LEVY J 45 RUE DU PRESIDENT WILS - GEVAK		Début 01/08/2010 01/01/2011	Fin 31/12/2010 31/05/2011

• Deux contrôles ont été ajoutés :

Le premier sur l'écran de consultation des dossiers afin qu'il ne soit possible de modifier la date de fin du 2° bail au delà de la période de 10 mois :



Le second directement sur la fiche locataire. Là aussi, si la date de fin de bail est positionnée plus de 10 mois après la date de début, un message s'affiche :

PUP
Durée hop importante pour un bai mobilité
Solution
Ectar: Fiche Locatare
Initos : Durée may 10 mois Codes : abBibailOs1 (219)
C CK

### 2.4 SIMPACTS 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.

• Afin d'identifier ces travaux, nous avons livré le type de charge 939 pour enregistrer cette typologie de travaux :

111	<u>و</u> T	pes de ch	arges																	X
																CDU D		CDU U		
	N*	Libellé abré;	gé Désignation Charge	F	F	E.B	T.v.a.	% Récup	% Déduc	Classe	Compte	Rgpt	I.F.	Code &	Taux DAS2	Classe	Compte	Classe	Compte	
E	939	Tx urgnt	Travaux urgent	0	31	1 TD	10.00	0.00	100.00	6720	00939	900	05			6720	00939	6710	00939	
Γ																				

• Attention : ce type de charge n'est livré qu'à partir du moment où ce numéro (939) est libre dans le dictionnaire des types de charge. Si cela n'était pas le cas, la création devra être effectuée manuellement.

#### • Nous prévoyons en 9.5.10 de livrer un nouveau type de charge pour la gestion locative :

														SRU B		SRU H	
N'	Libele abré	gé Désignation Charge	B	F	8	Ly.a	% Récup	% Déduc	Classe	Conple	Agpt	I.F. Code	& Taux DAS2	Clatte	Comple	Classe	Compte
101	Chgloca.	Charges locatives	N	31	TV	20.00	100.00	0.00	6150	00001	001	95		6150	00001	6710	00001
200	Chaptop	Charges deductibles (travaux)	N	31	TV	20.00	0.00	100.00	6150	00002	001	05		6150	00002	6710	80082
03	Chgindel	Charges à qualifier	N	31	TV	20.00	100.00	0.00	6150	000003	001	05	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	6150	00003	6710	00003
64	Chig Urgt	Charges travaur Urgents	N	31	TV	20.00	0.00	100.00	6150	00084	001	05		6150	00004	6710	00004
01	ap td cha	Appel charges courantes	N	47	ST	0.00	0.00	100.00	Concernant of		900	05	· ······	6150	00901	6710	00901
02	ap fd tvx	Appel travaux votés art 14.2	N	47	ST	0.00	0.00	100.00			900	05					
63	ap fd rou	Appel Avance trésorerie perma.	N	31	\$7	0.00	0.00	0.00			900	05	-	ALCONOMIC PROVIDE	······		
39	Tauront	Travaux urgents	10	31	TD	18:00	0.00	100.00	6720	00939	900	05	-	6720	00939	6710	00939

## 2.5 AFFICHAGE DES TEXTES RELATIFS A LA LOI CHATEL

- La loi Châtel impose que le propriétaire soit prévenu de sa faculté de résilier son mandat entre 3 et 1 mois avant la date de reconduction du contrat.
- Deux paramètres ont été ajoutés afin qu'une mention apparaisse sur les CRG :



ヹ Para	metres											×
Entité	Туре	А	Version	М	С	Т	Na	ture	Code	Valeur / défaut	Valeur Client	
VDEF	gePrelvEt1		8.02		0	0			mand_nbms	5	5	
VDEF	gePrelvEt1		8.02		0	0			mand_prea	N	N	

- Le premier mand\_nbms détermine le nombre de mois à déduire de la date de renouvellement pour que la mention apparaisse sur le CRG
- Le second permet d'activer la fonctionnalité.
- Le texte est le suivant : « En application de la Loi CHATEL du 3 janvier 2008, nous vous rappelons que vous avez la possibilité de ne pas reconduire le mandat de gestion que vous nous avez confié. Pour ce faire, il vous suffit de nous en aviser par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois avant sa date anniversaire, telle que définie dans votre mandat de gérance. Il est précisé que le délai de préavis de trois mois commence à partir de la date de réception du courrier recommandé. »
- Cette mention s'affichera pour les relevés suivants : \_RMsituV01, \_RTsituV01, \_RVsituV01, \_RVsituV02

## 3 SYNDIC

## 3.1 FACTURES REFERENCEES : DESACTIVATION SI PERTE DE MANDAT

- Lorsqu'une date de fin de gestion est saisie sur la copropriété, toutes les références rattachées à celle-ci sont automatiquement désactivées à cette date.
   C'est cette date qui est reprise sur l'écran des références facture pour toutes les références portant ce même N° de copropriété et pour lesquelles la date de désactivation est vide.
- Parallèlement une mise à jour des références sur les copropriétés déjà perdues a été faite.
- La suppression de la date de fin de gestion réactive les références portant cette même date uniquement (afin de ne pas activer par erreur des références obsolètes).

4	Copropriete			
Designation Divers Photo				
Désignation 296			Companyaria (	
Numbro	Groupe mmeuble.	ATR	Définition	
Régine de gestion	Responsable	TTO	Copropriétaires	Réglement
Type de copropriété			Consel syndical	Mandat de syndic
Principale Dua - Copropriétés secondaires 0 1	Secondare Non 🛨 Copropriété princ	to alla	Salaniti	Critéres
Mandat	Exercice des charges co	urantes	Charges	
Date du premier mandat	En cours 01/01/2050	31/12/2050	Bases répartitions	Rubriques
Date debut mandat actual	Dusée en roois : 12 Pienier et	eroice : Non +	Tenlièmes	Types de charges
Freedow de la constante de la constant	The second	1.000 PDF 10014 7		
Date échéance du mandat	Prochaine & G	10/05/2017	Types d'appel	Règles de ventilation
Date du nandat Title Total Date schelance du nandat Title Status	Piochaine A.G. Mon où a leu/A.G.	10/05/2017	Types d'appel Dates régularisations	Règles de venilation Périodes participat*
Date dumandat Date dumandat Date dumandat Date dumandat Date dumandat 20/12/2018 Immeditoulation Additional Additional	Prochaine A G Prochaine A G Mosi oli a leu /A G Demète maj instaticulation gouv	10/05/2017 10/05/2017 13/12/2017	Types d'appel Dates régularisations Dates Appels	Règles de verifiation Périodes participat* Factures



Provide a state of the state of				
Fournisseur 11/1	IMPULSION			
Copropriété 400	00			
Reference ELEC	ELEC4000			
Abornement EDF3	3000			
Abort CCR				
Numéro Type	-		Identifient interné	
Numéro	costrõle		identifient interne	-
Numéro Type Informations de Martart de la dernitre	contrôle	125.00	Identifient interne	e (32)
Numéro Type Informations de Mortart de la deminer Factures enregistries :	contrôle rfectues su exercice en cours	125.00 3696	Identifient interne	(31) 20.00
Numéro Type Informations de Mortart de la derniere Factures prospetiées : Norebre de factures pr	contrôle factue su exercice en cous évues par exercice	125.00 3696 1	Identifient interne	<ul> <li>(3)</li> <li>20.00</li> <li>20.00</li> </ul>
Numéro Tape Informations de Mortart de la dernier Factures arengétries a Norber de factures pr	contrôle ractue au exercice en cours évue par exercice a exercice à cours	125.00 3696 1 0	Identifiant interne	4 (%) 20.00



## 3.2 AG: CHAMP ERECO – SÉLECTION POSSIBLE

- Dans l'écran des destinataires de l'AG, il est maintenant possible de ne sélectionner que les destinataires n'ayant pas opté pour la lettre recommandée électronique (ou l'inverse).
- Il suffit de cliquer sur le champ désiré : on clique sur « Statut Actif » afin de ne sélectionner que ceux ayant opté pour la lettre recommandée électronique. Ceci afin de simplifier notamment les éditions liées.

<b>3</b>	Fiche Assemble	ée Générale - Cop	ro 9007,	du 26/03/2019
<b>4</b>	Destinataire	es de l'A.G		×
Copropriété 9007 LES	Date	e d'A.G. 26/03/2019	N* 608	
Sélection des Destinataires en fonction du statut ERECO	: C Statut Actif	🔿 Statut Inactif	<ul> <li>Tous les statuts</li> </ul>	
Nom destinataire	Convocation	Procès-Verbal	Votant Entrée Concie	rge ERECO
	Oui 🚽 Recommandé 🚽	Non 🔫 .	- Oui - 0000	Inactif 🔫 📥
	Oui 🚽 <mark>Recommandé</mark> -	Non 🔫 .	-Oui - 0000	Inactif 💌
	Oui 🚽 <mark>Recommandé</mark> -	Non 🚽 .	- Oui - <mark>0000</mark>	Inactif 💌
	Oui 🚽 <mark>Recommandé</mark> -	Non <mark>-</mark> .	- Oui - <mark>0000</mark>	Inactif 🚽
	Oui 🚽 <mark>Recommandé</mark> -	Non <mark>-</mark> .	- Oui - <mark>0000</mark>	Inactif 🛨
	Oui 🚽 Lettre Simple 🚽	Non <mark>-</mark> .	- Non - <mark>0000  </mark>	Inactif 🛨
	Oui 🚽 <mark>Recommandé</mark> -	Non <mark>-</mark> .	- Oui - <mark>0000</mark>	Inactif 🛨
	Oui 🚽 <mark>Recommandé</mark> -	Non <mark>-</mark> .	- Oui - <mark>0000</mark>	Inactif 🛨
	Oui 🚽 Recommandé 🚽	Non 🚽 .	- Oui - <mark>0000</mark>	Inactif 🛨
	Oui 🚽 Recommandé -	Non <mark>-</mark> .	- Oui - <mark>0000</mark>	Inactif 💌 💌
Votant 9007 00181				
Entrée		Concierge		
Nom du destinataire du votant	record 1	of 32 records found	update stored	

#	Fiche Assem	blée Générale - Cop	oro 9007, LES	du 26/03/2019
1	Destinata	ires de l'A.G		×
Copropriété 9007 LES	D	ate d'A.G. 26/03/2019	N* 608	
Sélection des Destinataires en fonction du statut ERECO :	<ul> <li>Statut Actif</li> </ul>	🔿 Statut Inactif	C Tous les statuts	
Nom destinataire	Convocation	Procès-Verbal	Votant Entrée Concie	rge ERECO
	)ui 🚽 <mark>Recommandé</mark>	- Non	_ <b>-</b> Oui _ <mark>0000  </mark>	Actif 🖵 📥
	)ui 🖃 <mark>Recommandé</mark>	<mark>. →</mark> Non <mark>→</mark> .	<b>-</b> Oui - <mark>0000</mark>	Actif 🖃
	)ui 🔄 <mark>Recommandé</mark>	🛨 Non 🛨 .	🖵 Oui 🖵 0000 🗍	Actif 🖃
	<b>_</b>	<u> </u>		
	<b>_</b>	<u> </u>		
	<b>_</b>	<u> </u>		
		<u> </u>		
		<u></u>		<b>_</b>
		<u></u>		
	<b>_</b>	<u>_</u>	<b>-</b>	
Votant 9007 00360				
Entrée		Concierge		
Mode de la convocation	record 3	3 of 3	update stored	



### 3.3 RELANCES

Modification du texte en pied de page du document « Mise en demeure » suite à la parution de la loi Elan.

#### Avant :

Nous vous informons par ailleurs que nous entendons faire application de l'article 19-2 (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art 81-2°)

"A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire"."

#### o Après :

Nous vous informons par ailleurs que nous entendons faire application de l'article 19-2 (loi n°65-557 du 10/07/1965 modifiée par la loi du 23/11/2018)

« A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du l de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.»