

<b>1</b>	<b>Commun .....</b>	<b>3</b>
1.1	Fichiers de base.....	3
1.1.1	Individu.....	3
1.1.2	Fournisseur .....	3
1.1.3	Copropriété .....	3
1.2	Banque.....	4
1.2.1	Mobilité bancaire.....	4
1.2.2	Rappel : Références bancaires .....	15
1.2.3	Rapprochement bancaire.....	15
1.2.4	Mandat SEPA.....	15
1.2.5	Remise en vrac .....	16
1.3	Factures .....	17
1.4	Rappel : Extraction du Chiffre d'affaires fournisseur .....	18
1.5	Rappel : Déclaration DAS2 électronique .....	18
1.6	Rappel : Glisser-Déposer pièce jointe sur l'historique comptable .....	18
1.7	Rappel : Mode d'envoi Avertir et PDF Joint.....	19
1.7.1	Paramétrage des trames.....	19
1.7.2	Modification du texte .....	20
1.7.3	Activation de la trame.....	21
1.7.4	Fonctionnement .....	21
1.8	Gestion des dossiers .....	22
<b>2</b>	<b>Gérance.....</b>	<b>23</b>
2.1	Candidat.....	23
2.1.1	Rappel: Mise aux normes facture honoraires d'entrée.....	23
2.1.2	Lots réservés.....	23
2.2	Acompte.....	23
2.2.1	Rappel: Justificatif de non versement.....	23
2.2.2	prise en compte du FAP créditeur (Acompte & Reddition).....	24
2.3	Revenus Fonciers .....	27
2.3.1	Rappel: Prise en compte des travaux financés par le FT dans les RF.....	27
2.4	Evènementiel .....	28
2.4.1	Rappel: Alerte sur les révisions et renouvellements.....	28
2.4.2	Rappel: Alerte accord régularisation locative .....	28
2.5	Bureautique.....	29
2.5.1	GED locataire.....	29
2.5.2	Mailing.....	30
2.5.3	Rappel : maquette colcataire WEB .....	31
2.6	Divers .....	32
2.6.1	Cession de lots.....	33
2.6.2	Appel de loyer exceptionnel .....	33
2.6.3	Relance.....	33
2.6.4	Régularisation charges locatives.....	33
2.6.5	Assurance habitation.....	34

<b>3</b>	<b>Syndic</b>	<b>35</b>
3.1	Appels de provision	35
3.2	Arrêté de charges	35
3.3	Compensation	35
3.4	Relances	35
3.5	Immatriculation	36
3.5.1	Rappel : Prise en compte de la parcelle	36
3.5.2	Rappel : Renouvellement d'un mandat de gestion (WS6)	37
3.5.3	Téléchargement des données d'une copropriété (WS3)	38
3.6	Fonds pour travaux	40
3.6.1	Rappel : Utilitaire de cadrage	40
3.6.2	Rappel : Alimentation du compte bancaire rémunéré	40
3.6.3	Rappel : Utilisation du fonds travaux	40
3.6.4	Rappel : Gestion des intérêts perçus sur le compte fonds pour travaux	40
3.6.5	Rappel : Prise en compte Reprise des soldes pour alimenter le compte bancaire FT	40
3.6.6	Un seul ordre bancaire généré si appel CC + FT	40
3.6.7	Prise en compte dans SIMUFT des appels mobilisés à venir	40
3.6.8	Prise en compte de la validation pour les autres types d'appel dans le Menu appel travaux	41
3.6.9	Prise en compte de la comptabilisation par lot lors de la mobilisation de fonds travaux	41
3.7	Assemblées générales	42
3.7.1	Nouvelle procédure de mise à jour des portables dédiés aux AG	42
3.7.2	Saisie d'une AG	44
3.7.3	Divers	44
3.7.4	Gestion des lettres recommandées électroniques	44
3.8	Mutation	46
3.9	Rappel : CRAC 2	47
3.10	Divers	47
3.10.1	Rappel : Fréquences d'appel	47
3.10.2	Rappel : Interdire la modification de la date de valeur sur ANARAP	48
3.10.3	Rappel : Amélioration phase « Initialisation » dans la Situation /type d'appel	49
<b>4</b>	<b>Paie</b>	<b>52</b>
4.1	Nouveau Bulletin de Paie	52
4.2	Rubriques Actives / Inactives	52
4.3	Gestion de la Date de radiation	52
4.4	Gestion des Salariés présents	52
4.5	Réactivation et Multi-réactivation de salarié	52
4.6	Nouveaux Etats de controle	52
4.7	Evolutions DSN	52

## 1 COMMUN

### 1.1 FICHIERS DE BASE

#### 1.1.1 INDIVIDU

- La taille du champ de saisie du téléphone portable 1 est portée à 16 caractères.



The screenshot shows a form with the following elements:

- A field labeled "Fax" with an "LR" checkbox to its right.
- A field labeled "Portable 1" with an "LR" checkbox to its right. This field is highlighted with a red rectangle.
- A field labeled "Portable 2" with an "LR" checkbox to its right.
- An "Email valide" dropdown menu to the right of the "Portable 1" and "Portable 2" fields.

#### 1.1.2 FOURNISSEUR

- Il n'y a plus de recherche automatique, lors d'une consultation du détail des ordres bancaires pour un fournisseur.

#### 1.1.3 COPROPRIETE

- Sur l'écran de consultation globale des types de charges (bouton « Types de charges » sur la copropriété), ajout du type d'appel dans le F15

## 1.2 BANQUE

### 1.2.1 MOBILITE BANCAIRE

#### 1.2.1.1 QU'EST-CE QUE LA MOBILITE BANCAIRE ?

- « Changer de banque devient plus facile et plus rapide ».
- Le service d'aide à la mobilité bancaire est une mesure de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite Loi Macron.
- Un usager qui souhaite changer de banque et qui a, sur son compte bancaire, des prélèvements/virements réguliers opérés par divers établissements n'aura désormais plus rien à faire pour que l'ensemble de ses prélèvements et virements proviennent ou arrivent de son nouveau compte.
- Le service de mobilité concerne uniquement les comptes de dépôt détenus par des particuliers auprès d'établissements français. Sont exclus de ce service les comptes sur livret, comptes à terme...

Chronologie :





### Cinématique Globale

Etapes		Délai
Etape 1	Le client ouvre un compte dans l'établissement d'arrivée.	
Etape 2	L'établissement d'arrivée adresse à l'établissement de départ un message pour lequel il lui demande de lui envoyer les informations aux opérations concernées sur les 13 derniers mois	2 jours
Etape 3	L'établissement de départ recense les opérations concernées et les envoie à l'établissement d'arrivée	5 jours
Etape 4	L'établissement d'arrivée les classe par compte émetteur. Il envoie à chaque banque un message avec les opérations de l'émetteur et mentionnant le changement de domiciliation bancaire.	2 jours
Etape 5	La banque de l'émetteur route les modifications de domiciliation bancaire à l'émetteur.	3 jours
Etape 6	L'émetteur procède au changement de domiciliation bancaire dans ses bases et informe le client.	10 jours

### Les Intervenants

Intervenant	Définition	ThetraWin
Client	Personne physique qui souscrit au service de mobilité bancaire	Locataire, Copropriétaire, Propriétaire, Fournisseur, Colocataire, Indivisaire
Etablissement Arrivée	Etablissement bancaire dans lequel le client ouvre un nouveau compte	Banque nouvelle du locataire, propriétaire, copropriétaire, fournisseur où est domicilié le compte bancaire
Etablissement Départ	Etablissement dans lequel le client détient un compte dont il souhaite transférer les opérations	Banque ancienne du locataire, propriétaire, copropriétaire, fournisseur où est domicilié le futur compte bancaire
Banque Emetteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Banque du créancier pour les prélèvements du compte en mobilité</li> <li>Banque du débiteur pour les virements reçus sur le compte en mobilité</li> </ul>	Banque du compte séparé/commun Copropriété/Gérance (Palatine ...)
Emetteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créancier qui émet des prélèvements vers le compte en mobilité</li> <li>Donneur d'ordre qui émet des virements vers le compte en mobilité</li> </ul>	Cabinet Immobilier via les comptes bancaires séparés ou communs



# THETRAWIN Version 9.4.0 Documentation

## Les opérations concernées

Opérations	ThetraWin
Prélèvements récurrents reçus par le client	Appels de loyers, appels de fonds Syndic, Régularisations de Charges
Virements récurrents reçus par le client	Acomptes propriétaires, CRG, Salaires Gardien

### 1.2.1.2 OBJECTIFS DANS THETRAWIN

- Les 2 dernières étapes du dispositif sont traitées par le module Mobilité Bancaire dans ThetraWin :  
Automatiser le changement de références bancaires dans ThetraWin dans les tiers (Locataire, Propriétaire, Copropriétaire, Fournisseur ...)  
Avertir l'utilisateur de la bonne prise en compte des nouvelles coordonnées bancaires
- Le message exploité par ThetraWin est le flux XML de l'étape 5 entre la banque de l'émetteur (banque du cabinet immobilier) et l'émetteur (cabinet).
- Il s'agit du message de flux 5 : <<AccountSwitchingInformationServiceReport>> de la norme CFONB

### 1.2.1.3 PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT

- Le message de mobilité bancaire contient :
  - les BIC/IBAN de l'ancien compte (ancienne banque)
  - les BIC/IBAN du nouveau compte (nouvelle banque)
- Le message détaille les opérations de virement et prélèvement entre le cabinet et le tiers durant les 13 derniers mois.
- Il est importé et intégré dans ThetraWin.
- Par un rapprochement sur l'IBAN, on recherche les tiers ayant le BIC et l'IBAN de l'ancienne domiciliation bancaire.
- Une nouvelle référence bancaire va être créée derrière le tiers avec la nouvelle domiciliation bancaire. S'il existe un mandat SEPA et que celui-ci fait partie des transactions du message, on modifie le mandat SEPA avec les nouveaux IBAN et BIC.
- Le tiers sera informé, par courrier, de la prise en compte des nouvelles références bancaires et de la date d'effet (MAIL).

## 1.2.1.4 MOBILITE DANS THETRAWIN

### 1.2.1.4.1 REPERTOIRES DE MOBILITE

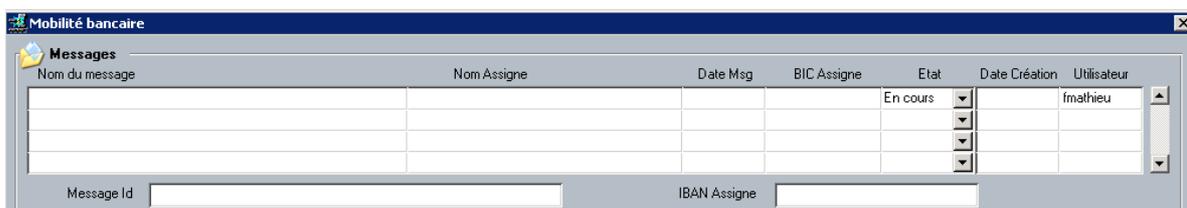
- Un nouveau répertoire '**mobilite**' est créé dans le répertoire 'banque'.
- Avec 2 sous-répertoires :
  - le répertoire 'import' où vont être déposés les messages XML
  - le répertoire 'archive' où vont être déplacés les messages XML quand ils sont intégrés
- Les répertoires standards sont créés à l'installation de la mobilité.
- Les emplacements peuvent être changés.
- Ils sont paramétrables :

Type	Code	Commentaire
abQmoba0m1	rep_fich	Nom du répertoire où vont être déposés les fichiers messages XML pour la mobilité bancaire.
abQmoba0m1	rep_arch	Nom du répertoire archive où vont être déplacés les fichiers messages XML quand ils sont intégrés en mobilité bancaire.

- Si vous changez le nom des répertoires, vous devez entrer dans l'écran de mobilité pour que vos répertoires personnalisés soient créés.
- Pour intégrer un message de mobilité bancaire, le déposer dans le répertoire 'import' (ou celui défini dans le paramètre 'rep\_fich').

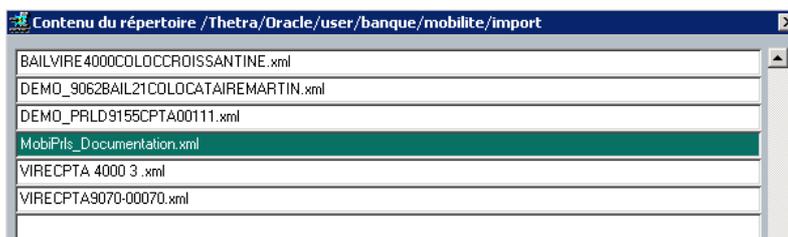
### 1.2.1.4.2 INTEGRATION DU MESSAGE

- En Syndic ou en Gérance, sélectionner le Menu 'Banque' dans le menu principal, puis 'Mobilité bancaire'.
- L'écran d'Intégration du message est également accessible à l'aide du mot-clé 'MOBI'.



Pour intégrer un message,

- faire F7 ou + (Création) :  
Les messages du répertoire 'import' s'affichent :



- Sélectionner le message déposé dans le répertoire 'import'
- Puis F9 pour l'intégrer

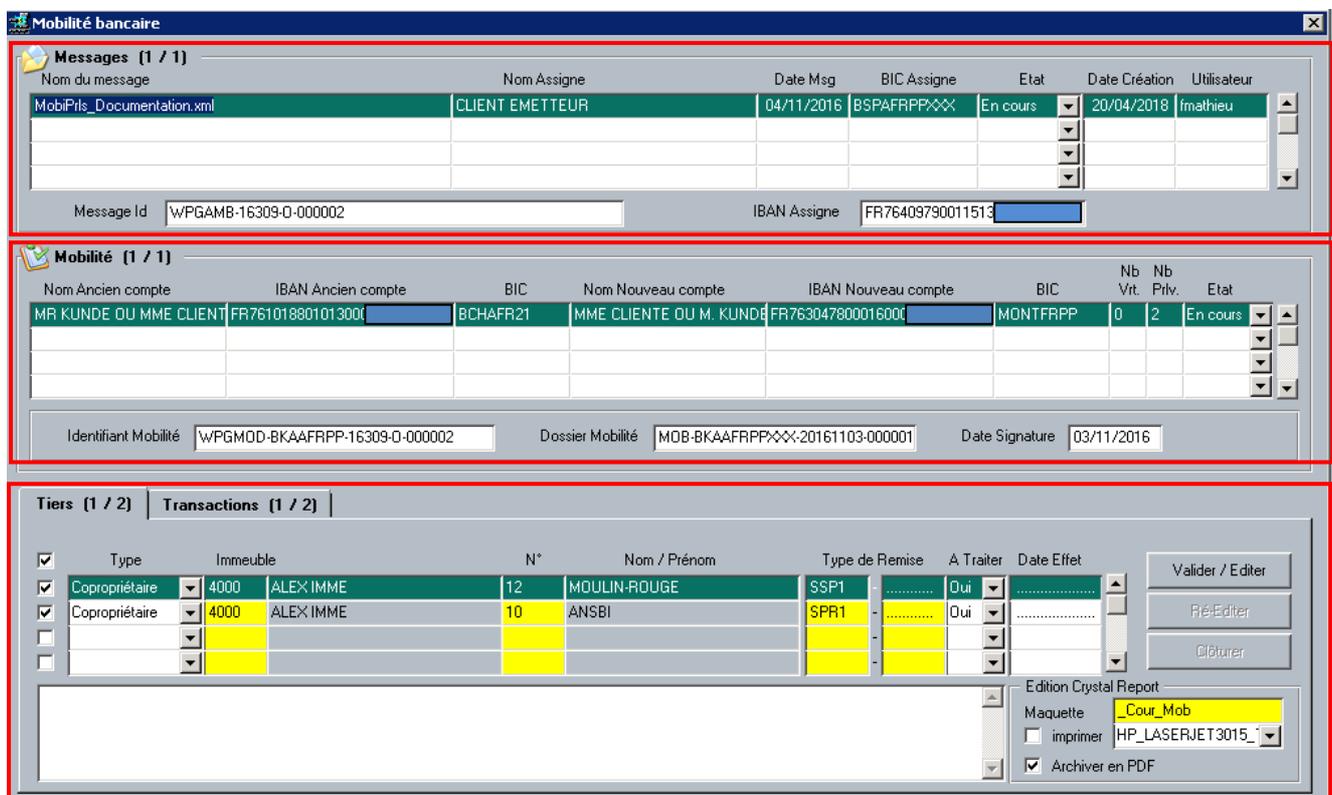
- On contrôle que le fichier est bien un message de mobilité bancaire.  
Dans le cas contraire, le fichier ne peut être intégré.  
Une fenêtre d'erreur le signale :



- Le message est ensuite lu et intégré dans ThetraWin ainsi que les tiers possédant l'IBAN et BIC de l'ancien compte.

### 1.2.1.4.3 DETAIL DU FLUX DE MOBILITE

- L'écran de mobilité bancaire permet d'afficher tous les messages de mobilité bancaire qui ont été intégrés via son login et qui sont toujours en cours de traitement.



**Mobilité bancaire**

**Messages (1 / 1)**

Nom du message	Nom Assigne	Date Msg	BIC Assigne	Etat	Date Création	Utilisateur
MobiPris_Documentation.xml	CLIENT EMETTEUR	04/11/2016	BSPAFRPPXXX	En cours	20/04/2018	fmathieu

Message Id : WPGAMB-16309-0-000002      IBAN Assigne : FR76409790011513

---

**Mobilité (1 / 1)**

Nom Ancien compte	IBAN Ancien compte	BIC	Nom Nouveau compte	IBAN Nouveau compte	BIC	Nb Vrt.	Nb Priv.	Etat
MR KUNDE OU MME CLIENT	FR761018801013000	BCHAFR21	MME CLIENTE OU M. KUNDE	FR763047800016000	MONTRFRPP	0	2	En cours

Identifiant Mobilité : WPGMDD-BKAAFRRPP-16309-0-000002      Dossier Mobilité : MOB-BKAAFRRPPXXX-20161103-000001      Date Signature : 03/11/2016

---

**Tiers (1 / 2) | Transactions (1 / 2)**

Type	Immeuble	N°	Nom / Prénom	Type de Remise	A Traiter	Date Effet
<input checked="" type="checkbox"/> Copropriétaire	4000	ALEX IMME	12	MOULIN-ROUGE	Oui	
<input checked="" type="checkbox"/> Copropriétaire	4000	ALEX IMME	10	ANSBI	Oui	

Buttons: Valider / Eder, Ré-Editer, Clôturer

Edition Crystal Report  
 Maquette: Cour\_Mob  
 imprimer HP\_LASERJET3015  
 Archiver en PDF

- On peut également afficher les messages qui ont été traités et qui sont clôturés en changeant la recherche sur le code Etat.
- On peut également afficher les messages qui ont été intégrés par un autre utilisateur en changeant la recherche sur le login.
- L'écran se présente en 3 parties :
  - 1- les **messages** de mobilité bancaire répondant aux critères de recherche
  - 2- les **dossiers** de mobilité du message sélectionné
  - 3- deux onglets avec :
    - les **tiers** de ThetraWin correspondant à l'IBAN et au BIC définis dans le dossier de mobilité
    - les **transactions** du dossier de mobilité

### 1.2.1.4.3.1 MESSAGE(S)

- Dans le message de mobilité bancaire, apparaissent les références bancaires du compte de l'émetteur cabinet concerné (IBAN et BIC) pour information.

### 1.2.1.4.3.2 DOSSIER(S) DE MOBILITE

- Dans la deuxième partie, apparaissent :
  - l'IBAN et le BIC du compte qui doit être modifié (ancien compte) dans ThetraWin
  - ainsi que l'IBAN et le BIC du compte de remplacement (nouveau compte) qui va être créé dans ThetraWin
- Les nombres de virements et de prélèvements récurrents de l'ancien compte sont calculés et affichés en fin de ligne.
- Il peut y avoir plusieurs dossiers de mobilité dans un même message.

### 1.2.1.4.3.3 TIERS

- L'intégration du fichier recherche la présence de l'ancien compte dans les tiers :
  - copropriétaire
  - propriétaire
  - locataire
  - fournisseur
  - colocataire
  - indivisaire
- Un dossier de mobilité peut concerner un ou plusieurs tiers de nature différente (par exemple, un copropriétaire d'un immeuble qui est locataire sur un autre immeuble ...etc...).
- Les tiers apparaissent pré-cochés avec le champ 'A traiter' à Oui.
- On peut décocher ou cocher à nouveau tous les tiers à traiter par la case à cocher en entête (sauf ceux qui ne sont pas à traiter).

Exemple de tiers :

#### Propriétaire

<input checked="" type="checkbox"/>	Type	Immeuble	N°	Nom / Prénom	Type de Remise	A Traiter	Date Effet
<input checked="" type="checkbox"/>	Propriétaire	.....	440	LENCZNER	GSP1	Oui	11/04/2018

#### Locataire

<input checked="" type="checkbox"/>	Type	Immeuble	N°	Nom / Prénom	Type de Remise	A Traiter	Date Effet
<input checked="" type="checkbox"/>	Locataire	13 19 A 25 RUE LOUIS PASTEUR	22	TARTINE	GSPC	Oui	11/04/2018

#### Fournisseur

<input checked="" type="checkbox"/>	Type	Immeuble	N°	Nom / Prénom	Type de Remise	A Traiter	Date Effet
<input checked="" type="checkbox"/>	Fournisseur	.....	16066	YACAZZI	.....	Oui	11/04/2018

#### Indivisaire

<input checked="" type="checkbox"/>	Type	Immeuble	N°	Nom / Prénom	Type de Remise	A Traiter	Date Effet
<input checked="" type="checkbox"/>	Indivisaire	.....	1013	BOUCHARD	.....	Oui	11/04/2018

#### Colocataire

<input checked="" type="checkbox"/>	Type	Immeuble	N°	Nom / Prénom	Type de Remise	A Traiter	Date Effet
<input checked="" type="checkbox"/>	Colocataire	4000 ALEX IMME	1	GRATCH	GVI2	Oui	11/04/2018

## 1.2.1.4.3.4 TRANSACTIONS

- L'onglet 'Transactions' présente l'ensemble des transactions des 13 derniers mois de l'ancien compte :
  - Virements récurrents
  - Prélèvements récurrents
- Sur les opérations de type 'Prélèvement' est présent la RUM (Référence Unique de mandat) concernée.

### Exemple de Virement :

RUM	Nom	ICS / Id	IBAN		BIC	Motif
	NOM EMETTEUR E1		FR763000	4567822	SOGEFRPP	VIR PERMA CPT E1 -N2
	NOM EMETTEUR E1		FR763000	4567822	SOGEFRPP	VIR PERMA CPT E1 -N1

Domaine 
 Famille 
 Sous Famille 
 Référence EndToEnd

Famille = ICDD  
Pas de RUM

### Exemple de Prélèvements :

RUM	Nom	ICS / Id	IBAN		BIC	Motif
MANDAT-55555N2	NOM EMETTEUR E1	FR00ZZZ123456	FR763000	4567822	SOGEFRPP	PRELEVEMENT FOURN CPT
TAQLTC000015826N000000751	NOM EMETTEUR E1	FR00ZZZ123456	FR763000	4567822	SOGEFRPP	PRELEVEMENT FOURN CPT

Domaine 
 Famille 
 Sous Famille 
 Référence EndToEnd

Famille = IDDD  
RUM renseignée.

## 1.2.1.4.3.5 BOUTONS TRAITEMENTS

- Les cases à cocher permettent de sélectionner les tiers qui vont être traités par le bouton 'Valider/Editer' ou le bouton 'Rééditer'.
- Si le compte bancaire d'un tiers n'est pas à traiter (mobilité partielle), indiquez 'Non' dans le champ 'A Traiter', la case se décochera et ne sera plus cochée même en revenant plus tard sur ce dossier.

## 1.2.1.4.4 VALIDER/EDITER

- Le bouton 'Valider/Editer' permet de lancer :
  - les changements de références bancaires
  - l'édition du courrier de mobilité.



**Objet :** Prise en Compte Nouvelle Domiciliation bancaire

Chère Cliente, Cher Client,

Conformément au décret 2015-838 du 8 juillet 2015 relatif à la prise en compte par les émetteurs de prélèvements des modifications de coordonnées bancaires par leurs clients

et au décret 2016-73 du 29 janvier 2016 relatif au service d'aide à la mobilité bancaire,

dans le cadre de nos échanges bancaires, nous vous informons que le changement de votre domiciliation bancaire a bien été pris en compte par notre cabinet à la date du 20/04/2018.

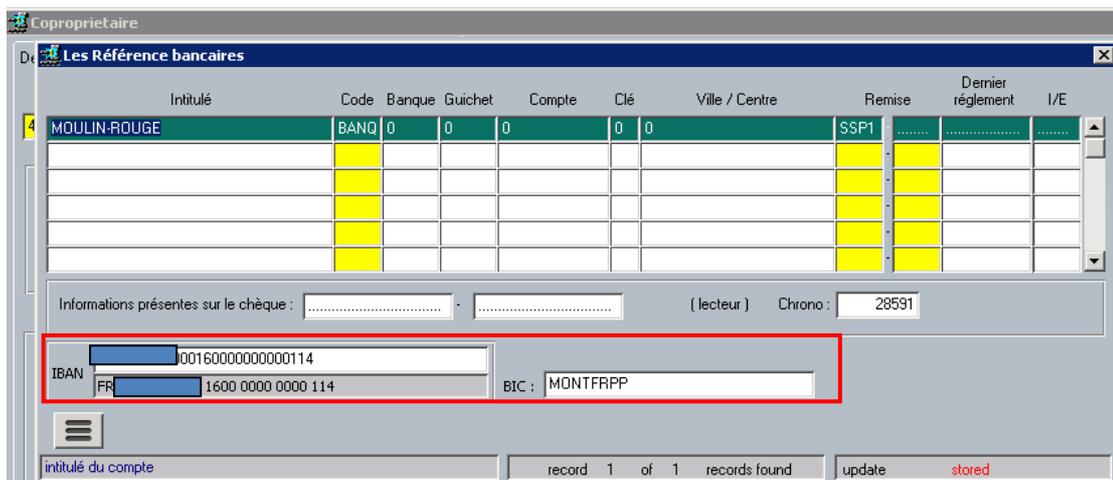
Les opérations de virements et/ou prélèvements à venir seront effectuées sur et/ou à partir du nouveau compte bancaire.

## 1.2.1.6 CHANGEMENT DES REFERENCES BANCAIRES

### 1.2.1.6.1 NOUVELLE REFERENCE BANCAIRE

- Quand on clique sur le bouton 'Valider/Editer', le programme traite les lignes qui sont à traiter et cochées.
- Une nouvelle référence bancaire est créée avec les données du message XML.
- Pour chaque tiers, s'il y a plusieurs lignes avec l'ancienne référence bancaire (sur plusieurs types de remise), la nouvelle référence bancaire sera créée sur autant de lignes que l'ancienne référence.

Exemple CPTA :

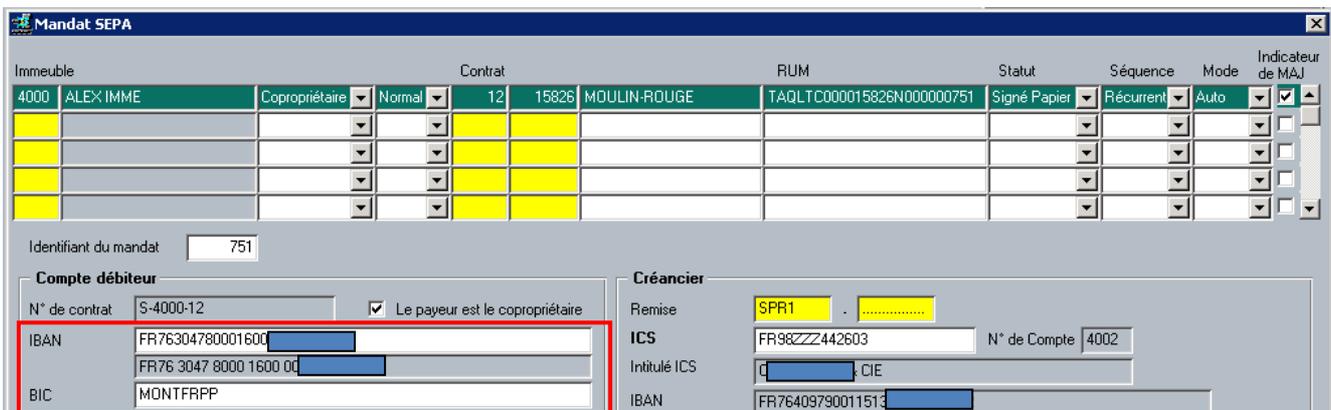


The screenshot shows a software window titled 'Coproprietaire' with a sub-window 'Les Référence bancaires'. It contains a table with columns: Intitulé, Code, Banque, Guichet, Compte, Clé, Ville / Centre, Remise, and Dernier règlement. The first row is highlighted in green and contains 'MOULIN-ROUGE', 'BANQ', '0', '0', '0', '0', '0', 'SSP1', and a date field. Below the table, there are input fields for 'Informations présentes sur le chèque' and 'Chrono : 28591'. A red box highlights the 'IBAN' field containing 'FR 00160000000000114' and the 'BIC' field containing 'MONTFRPP'. At the bottom, there is a status bar showing 'intitulé du compte', 'record 1 of 1 records found', and 'update stored'.

## 1.2.1.6.2 MANDAT SEPA

- Si un prélèvement est réalisé sur le compte bancaire en mobilité, un mandat SEPA existe déjà dans ThetraWin (SEPA).
- Le changement de références bancaires n'implique pas la création d'un nouveau mandat SEPA. Mais on doit garder l'historique des comptes bancaires qui ont été liés au mandat.
- Les nouveaux BIC et IBAN vont être indiqués sur le mandat existant. Les anciens BIC et IBAN vont apparaître dans l'historique des modifications.

### Exemple Ecran SEPA :



Immeuble	Copropriétaire	Normal	Contrat	RUM	Statut	Séquence	Mode	Indicateur de MAJ
4000 ALEX IMME			12 15826 MOULIN-ROUGE	TAQLTC000015826N000000751	Signé Papier	Récurrent	Auto	<input checked="" type="checkbox"/>

Identifiant du mandat : 751

**Compte débiteur**

N° de contrat : S-4000-12  Le payeur est le copropriétaire

IBAN : FR76304780001600

FR76 3047 8000 1600 00

BIC : MONTFRPP

**Créancier**

Remise : SPRI

ICS : FR98ZZZ442603 N° de Compte : 4002

Intitulé ICS : CIE

IBAN : FR76409790011513

- L'IBAN et le BIC ont été modifiés.
- L'ancien IBAN et BIC apparaissent dans l'historique des modifications :

Ag	Date	Heure	Salarié	Login	Table	Ecran	Champs	Action	Type de Tiers	Immeuble	Numéro	Individu / SEPA
E	20/04/2018	14:26	CITR	lmathieu	SEPA	abQmoba0m1	BIC	Modification		4000	00751	Identifiant SEPA
E	20/04/2018	14:26	CITR	lmathieu	SEPA	abQmoba0m1	IBAN	Modification		4000	00751	Identifiant SEPA

Valeur avant : BCHAFR21

Valeur après : MONTFRPP

### Remarque :

Seuls les mandats SEPA dont la RUM apparaît dans les transactions du message de mobilité seront modifiés dans ThetraWin.

## 1.2.1.6.3 AUTRES REFERENCES BANCAIRES

- La référence bancaire sera également modifiée dans :
  - les fournisseurs immeubles
  - les mandats
  - les mandats lot
  - les propriétaires pour la reddition
  - les propriétaires pour l'acompte.

### 1.2.2 RAPPEL : REFERENCES BANCAIRES

- Ajout dans les F15 Excel et Crystal des écrans de références bancaires (écrans abQrft0m1 et abQrft0m2) des champs concernant le code ICS, l'IBAN et le BIC de chaque compte.

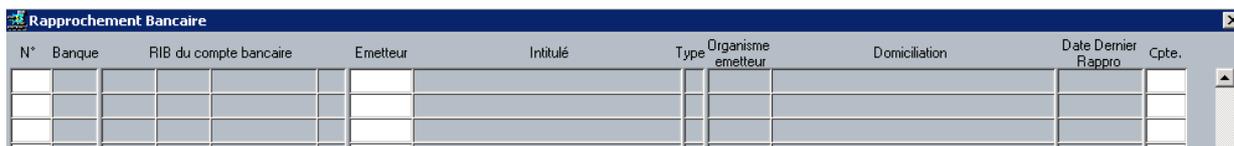
Ecran	ICS	BIC	IBAN
abQrft0m1 (accès sur organismes)	C22	C23	C24
abQrft0m2 (accès direct)	C47	C48	C49

- La saisie de la clé RIB est désormais obligatoire lors de la création d'un nouveau compte bancaire en fonction de la valeur du paramètre ci-dessous :

Type	Code	Valeur	Commentaire
abQrft0m2	cle_rib	O	Contrôler la clé RIB lors de la saisie (O défaut)

### 1.2.3 RAPPROCHEMENT BANCAIRE

- On ne fait désormais plus apparaître les comptes ayant une fin de gestion. Il en est de même pour l'édition générale des rapprochements bancaires sauf dans le cas d'une demande expresse sur un compte en particulier.
- Ajout du numéro d'immeuble dans le F15 de l'écran des rapprochements



N°	Banque	RIB du compte bancaire	Emetteur	Intitulé	Type	Organisme emetteur	Domiciliation	Date Dernier Rappro	Cpte.

### 1.2.4 MANDAT SEPA

- Dès lors qu'un mandat SEPA est modifié ou créé directement depuis l'écran SEPA, le mode de règlement du tiers ne passera à PRLS uniquement si le mandat est au statut « Signé ». Il reste donc à sa valeur d'origine lors de la création (Statut « A signer »).
- Par contre, comme lors de la création, on modifie souvent le mode de règlement en PRLS sur la fiche du tiers, afin d'accéder à l'écran SEPA, cette évolution ne fonctionnera que si l'on retourne sur l'écran SEPA depuis la fiche tiers et que l'on fasse F9. Dès lors le mode de règlement passera à CHEQ tant que le statut reste « A signer ».



# THETRAWIN Version 9.4.0 Documentation

## 1.2.5 REMISE EN VRAC

- Liste des organismes bancaires pris en compte dans le traitement des encaissements de chèques en vrac (TLMC) (en rouge les organismes pris en compte depuis la dernière version).

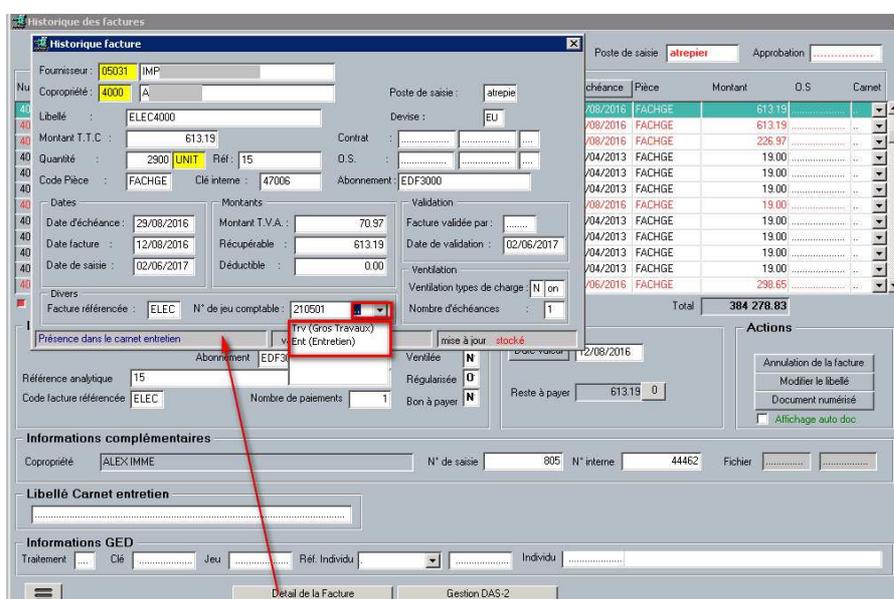
Code	Libellé	Code	Libellé
10057	Société bordelaise de crédit industriel et commercial	16106	caisse régionale de Crédit Agricole mutuel de Lorraine
10096	Lyonnaise de banque	16606	Crédit Agricole Normandie
10107	BP BRED	16607	BP SUD
10188	Banque Chalus	16706	Crédit Agricole Nord de France - Idem 16606
10206	CRCA nord est	16806	caisse régionale de Crédit Agricole mutuel de Centre France
10207	BP Rives de paris : BPRIVES	16807	BP AURA
10228	Banque Laydernier – filiale CDN	16906	C.A.
10268	Banque Courtois - FORTIS	17149	Crédit Maritime
10278	Caisse fédérale Crédit mutuel	17169	Crédit Maritime littoral
10285	CIC	17806	Crédit Agricole centre est
10285	Monte Pasqui – Idem 30478	17807	BP Occitane
10468	B R A	18106	Crédit Agricole des Savoies
10548	Banque de Savoie - Affilié BRED	18206	crédit Agricole - ILE de France -
11315	Caisse Epargne	18707	Banque populaire Val de France
11468	BPI (Banque patrimoine et immobilier)	19406	CRCA mutuel de la Touraine et du Poitou
11907	BP Massif Central	30002	LCL
12006	Crédit Agricole Corse	30003	Société générale
12879	Banque Delubac	30004	BNP (cabinet ASI)
13106	Caisse régional de crédit agricole mutuel Toulouse	30027	CIC NORD OUEST
13135	Caisse Epargne Ecureuil	30047	Banque CIC Ouest
13259	Banque Kolb	30056	HSBC
13306	Crédit Agricole	30066	FONCIA CIC
13369	Banque Martin Maurel	30077	SMC
13506	Crédit Agricole Languedoc	30087	CIC Client VIGNERON
13507	Banque Populaire	30368	HSBC
13606	Crédit agricole ile de France	30478	Monte Pasqui
13807	BPL Banque populaire atlantique	40978	Banque Palatine
13907	Banque populaire	43199	Crédit Foncier de France
14607	BP		
14806	CA		
14978	BDEI		
15607	BP Cote d'azur		
15629	Caisse fédérale du crédit mutuel Nord		
15899	Caisse interfédérale Crédit mutuel sud Europe		

## 1.3 FACTURES

- Pour la Gérance, création de 4 nouveaux paramètres **modif\_fact** pour interdire par défaut les modifications sur l'association immeuble/propriétaire/four/abonnement une fois l'enregistrement validé.

Type	Code	Valeur	Commentaire
abFfact1m1	modif_fact	N	Permettre la modification de la facture après qu'elle soit créée (O/N)
abFfact1m2	modif_fact	N	Permettre la modification de la facture après qu'elle soit créée (O/N)
abFfact3s1	modif_fact	N	Permettre la modification de la facture après qu'elle soit créée (O/N)
abFfact6s1	modif_fact	N	Permettre la modification de la facture après qu'elle soit créée (O/N)

- Ajout du n° de facture dans le F15 de l'écran de l'historique des factures Syndic.
- Ajout du champ Carnet sur le détail des factures issu des écrans « « Historique des factures » ».



- Modification interdite de tous les montants (TTC, Tva, recup, deduc) sur ces mêmes écrans de détail facture. En effet, la modification de ce champ ne génère pas d'écriture comptable.

### 1.4 RAPPEL : EXTRACTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES FOURNISSEUR

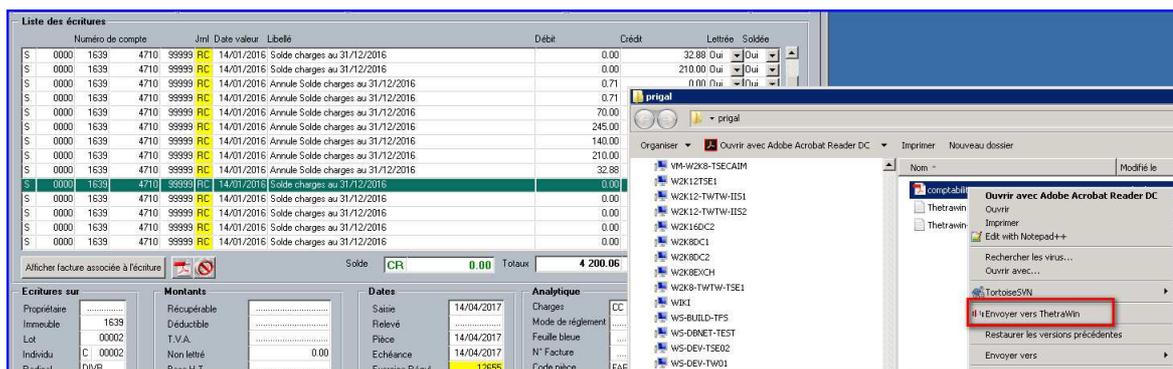
- Le donneur d'ordres doit dorénavant (article L8222-1 et suivants et R8222-1 du code du travail), pour tous ses fournisseurs (cocontractants) avec lesquels il a passé pour 5000 € HT ou plus de CA, se faire remettre de leur part tous les 6 mois plusieurs documents et vérifier leur authenticité.
- Ce nouvel écran permet d'extraire de manière simple et rapide les chiffres d'affaires par fournisseur et d'identifier ceux avec lesquels des contrôles sont nécessaires.
- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.7.

### 1.5 RAPPEL : DECLARATION DAS2 ELECTRONIQUE

- Les articles 89 A, 242 ter et 242 ter B du CGI prévoient la dématérialisation totale des échanges entre les tiers déclarants et la DGFiP, en supprimant les seuils de recours à l'obligation de dépôt par voie dématérialisée lorsqu'ils existaient.
- Cette mesure concerne (entre autre) les déclarations d'honoraires. Elle s'applique aux déclarations afférentes aux revenus perçus et sommes versées à compter de l'année 2017 et produira donc ses effets à compter de la campagne déclarative se déroulant en 2018.
- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.7.

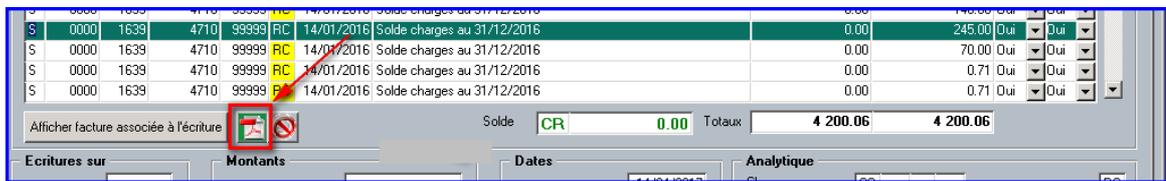
### 1.6 RAPPEL : GLISSER-DEPOSER PIECE JOINTE SUR L'HISTORIQUE COMPTABLE

- L'objectif est de pouvoir lier une pièce comptable (autre qu'une facture) à une écriture de l'historique comptable.
- Cela concerne les écrans de consultation des écritures soit : abChist0m2 (CHIST) et abChist0m8 (exemple écran des Ecritures consolidées sur le CPTA ou celui derrière CPLAN)
- Le fonctionnement actuel du Envoyer vers ThetraWin (glisser/déposer) reste le même.
- A ce jour le glisser-Déposer est uniquement autorisé pour les écritures de code traitement FA et le document s'archive dans ArchivePDF/hfac  
Dès lors que le code traitement lié à l'écriture sera différent de FA, l'archivage se fera sur le nouveau répertoire.
- S'il existe déjà une pièce rattachée à l'écriture, rejet de l'opération.
- Se positionner sur l'écriture désirée, faire clic droit et sélectionner l'option « Envoyer vers ThetraWin ».

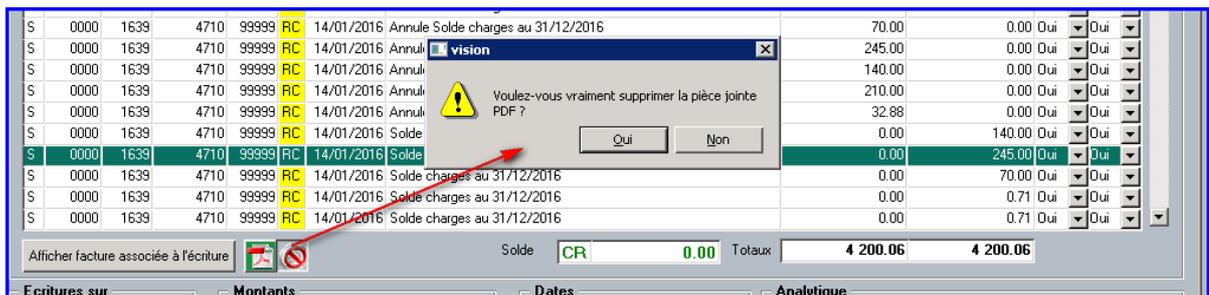


The screenshot displays the 'Liste des écritures' (List of entries) window. The main table lists accounting entries with columns for 'Numéro de compte', 'Jml', 'Date valeur', 'Libellé', 'Débit', 'Crédit', 'Lettre', and 'Solde'. The total balance is shown as 4 200.06. Below the table, there are sections for 'Ecritures sur' (Entries on) and 'Analytique' (Analytical). A context menu is open over one of the entries, showing options like 'Ouvrir avec Adobe Acrobat Reader DC', 'Imprimer', and 'Envoyer vers ThetraWin', which is highlighted with a red box.

- Dès qu'une pièce est attachée, le bouton passe au vert :



- Si vous vous êtes par exemple trompé d'écriture et que vous voulez supprimer la pièce jointe, il vous suffit de cliquer sur le bouton indiqué et la pièce ne sera plus rattachée à cette écriture.



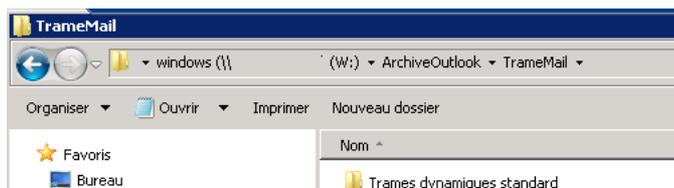
La gestion des droits (création, modification, suppression) sera livrée dans un patch ultérieur.

## 1.7 RAPPEL : MODE D'ENVOI AVERTIR ET PDF JOINT

### 1.7.1 PARAMETRAGE DES TRAMES

#### 1.7.1.1 REPERTOIRE

- La mise en place du patch crée automatiquement un répertoire intitulé « Trames dynamiques standard » :



- Ce répertoire contient différents documents .txt. Chacun de ces documents correspond à une trame qui pourra être utilisée par un traitement ThetraWin. Voilà la correspondance

Nom du fichier	Traitement
abLredi0e1	Relance syndic
abLredi1e1	Relance gérance
geAhadiAd1	Avis d'échéance
geGedrg0t2	Régularisation charges locatives
gePrelvEt1	CRG
gePrelvEtA	CRG
syAedit0t1	Appel de provisions
syRedrg1t1	Arrêté de charges syndic

## 1.7.2 MODIFICATION DU TEXTE

- Chacune de ces trames contient un texte pour les individus qui auront fait le choix d'être averti par mail et un texte pour ceux qui souhaitent recevoir le document en pièce jointe.
- La balise <trame\_thetranet> correspond à l'option avertir sur la fiche individu.
- Tout ce qui se trouve entre les deux mentions trame\_thetranet (entouré en vert dans l'exemple qui suit) servira à alimenter cette option-là.
- La balise <trame\_pj> correspond à l'option PDF joint (en orange)

```

geAhadAd1 - Bloc-notes
Fichier Edition Format Affichage ?
<emetteur>
</emetteur>
<objet>
Avis d'échéance
</objet>
<texte>
Bonjour #CIVI #INDIPRE #INDINOM,
<trame_thetranet>
Nous vous informons que votre avis d'échéance du #DATED de votre bien situé #AIMME est désormais
vous pouvez dès à présent le consulter sur votre espace client:
https://www.seiitra.com/
</trame_thetranet>
<trame_pj>
veuillez trouver ci-joint votre avis d'échéance du #DATED de votre bien situé #AIMME.
</trame_pj>
optez, si ce n'est pas déjà fait, pour le prélèvement automatique.
Et si vous réglez par chèque, n'oubliez pas d'indiquer votre référence client au dos du chèque.

```

- Ces textes sont modifiables et vous pouvez donc y ajouter les mentions que vous souhaitez.

### Remarques :

- les modifications apportées ici seront valables à chaque envoi.
- pour la trame Thetranet, vous pouvez par exemple ajouter l'adresse URL de votre site internet afin que la personne qui réceptionnera le mail puisse se rendre plus facilement sur son espace client.
- Il est également possible d'ajouter les variables suivantes :

Balise	Description	Traitement					
		ADL	ADF	CRG	Acompte	Réglu SY	Réglu GE
#CIVI	Civilité de l'individu	✓	✓	✓	✓	✓	✓
#INDIPRE	Prénom du destinataire	✓	✓	✓	✓	✓	✓
#INDINOM	Nom du destinataire	✓	✓	✓	✓	✓	✓
#GESTNOM	Nom du gestionnaire	✓	✓	✓	✓	✓	✓
#GESTPRE	Prénom du gestionnaire	✓	✓	✓	✓	✓	✓
#DATEV	Date de valeur	✓	✗	✗	✓	✓	✗
#DATEE	Date d'échéance	✗	✗	✗	✗	✗	✗
#DATED	Date de début de période	✓	✓	✓	✗	✓	✓
#DATEF	Date de fin de période	✓	✓	✓	✗	✓	✓
#MTTS	Montant du solde	✓	✓	✓	✓	✓	✓
#AIMME	Adresse complète de l'immeuble	✓	✓	✓	✓	✓	✓

### 1.7.3 ACTIVATION DE LA TRAME

- Si vous souhaitez mettre en place cette trame (à la place de celle utilisée), vous devrez la déplacer du répertoire :

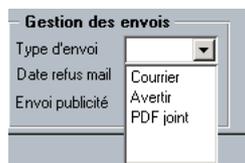
W:\ArchiveOutlook\TrameMail\Trames dynamiques standard Vers W:\ArchiveOutlook\TrameMail

- Il peut être utile de faire une sauvegarde de vos trames avant de réaliser cette opération.

### 1.7.4 FONCTIONNEMENT

#### 1.7.4.1 PRE REQUIS

- Une fois les trames modifiées et mises en place sur le bon répertoire, il est nécessaire de s'assurer que les individus disposent bien du mode d'envoi adéquat.
- En effet, à chaque envoi d'un document depuis ThetraWin, le traitement interroge le mode d'envoi rattaché à l'individu :



- Si celui-ci est à :
  - **Courrier** : le document sera adressé par voie postale
  - **Avertir** : un mail sera adressé au destinataire lui précisant qu'un document a été rendu disponible sur son espace personnel
  - **PDF joint** : un mail est adressé au destinataire avec en pièce jointe le document

#### **Remarques :**

- Le paramètre code : type\_envoi permet d'initialiser le mode d'envoi attaché à un individu lors de sa création.
- Un utilitaire permet de faire passer le mode d'envoi des individus de « Avertir » à « PDF Joint » et vice versa.
- Cet utilitaire est global et ne permettra pas de mettre à jour qu'une typologie de client.

#### 1.7.4.2 ENVOI DES DOCUMENTS

- L'envoi des documents reste identique à celui déjà en place. En revanche, l'écran de génération des mails (mot clé : Mail) fait désormais apparaître deux options au niveau des trames : ThetraNet // PDF Joint (cadre orange)



## 2 GERANCE

### 2.1 CANDIDAT

#### 2.1.1 RAPPEL: MISE AUX NORMES FACTURE HONORAIRES D'ENTREE

- La loi ALUR précise que les honoraires d'entrée sont dus à des échéances différentes :
  - Les honoraires de location sont dus à la date de signature du bail
  - Les honoraires d'état des lieux sont dus à la réalisation de la prestation
- Les maquettes d'honoraire candidat et d'honoraire locataire ont été modifiées afin de prendre en compte cette obligation.

#### 2.1.1.1 CANDIDAT

- Modification du document pro-forma \_honoCand :
  - Pour les honoraires de négociation et de rédaction de bail, ajout du total dû à la date de signature
  - Pour l'état des lieux, ajout du total dû à la date d'entrée du candidat.

#### 2.1.1.2 ENTREE LOCATAIRE

- Modification des factures \_HonoLoclo et \_HonoLocpr :
  - Pour les honoraires de négociation et de rédaction de bail, ajout du total dû à la date de signature
  - Pour l'état des lieux, ajout du total dû à la date d'entrée du locataire.

#### 2.1.2 LOTS RESERVES

- Amélioration de l'affichage des lots réservés sur l'écran des lots vacants avec le paramètre ci-dessous :

Type	Code	Valeur	Commentaire
lotvac10m1	cand_res	,P,O,V,R,	Liste des codes états candidats à prendre en compte dans la liste des lots réservés (séparés par des virgules)

Un lot est considéré comme réservé dès lors que le candidat rattaché à ce lot est positionné à un code état faisant partie de la liste contenue dans le paramètre.

## 2.2 ACOMPTE

### 2.2.1 RAPPEL: JUSTIFICATIF DE NON VERSEMENT

Lorsque qu'un propriétaire ne perçoit pas le montant de son acompte, il prend contact avec son agence afin d'avoir des explications. Afin d'éviter ce type de sollicitation, l'information doit être transmise directement au propriétaire, qui pourra ensuite se rendre sur l'espace client et constater par lui-même l'état de son solde.

Pour répondre à cette problématique, un courrier est disponible sur l'écran de validation des acomptes et en fonction du paramétrage de l'individu propriétaire, un courrier ou un mail lui sera adressé.

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.7

## 2.2.2 PRISE EN COMPTE DU FAP CREDITEUR (ACOMPTE & REDDITION)

### 2.2.2.1 CONTEXTE

- Lors du versement du solde du compte à un propriétaire (Acompte ou Reddition), le solde créditeur du compte FAP est reversé. Le principe de prudence impose au contraire de ne pas reverser ces montants, tant que l'imputation des avoirs avec les factures n'a pas été faite.

### 2.2.2.2 FONCTIONNEMENT

#### 2.2.2.2.1 PARAMETRAGE

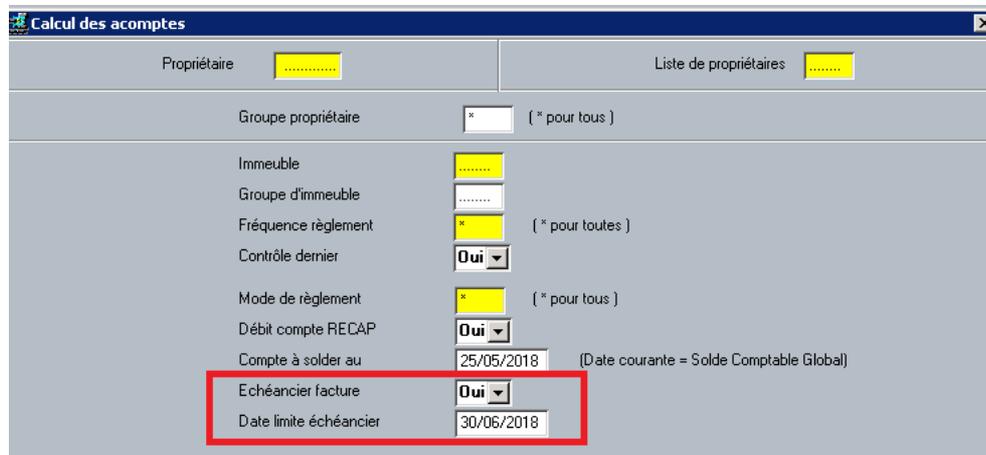
- Un nouveau paramètre permet d'activer cette fonctionnalité :

Type	Code	Valeur	Commentaire
gePregl0t1	solde_fap	0	Doit-on prendre en compte les soldes créditeurs des comptes FAP (calcul des acomptes, calcul et édition des CRG) ? O/N

NB : les soldes créditeurs sont exclus lorsque le paramètre est positionné à N

#### 2.2.2.2.2 LES ACOMPTE

- Dès lors que les zones « Echancier facture » et « Date limite échancier » sont complétées, le calcul de l'acompte prend en compte le solde du compte FAP (en fonction de la date d'échéance) :



Calcul des acomptes

Propriétaire : ..... Liste de propriétaires : .....

Groupe propriétaire : \* [ \* pour tous ]

Immeuble : .....

Groupe d'immeuble : .....

Fréquence règlement : \* [ \* pour toutes ]

Contrôle dernier : Oui

Mode de règlement : \* [ \* pour tous ]

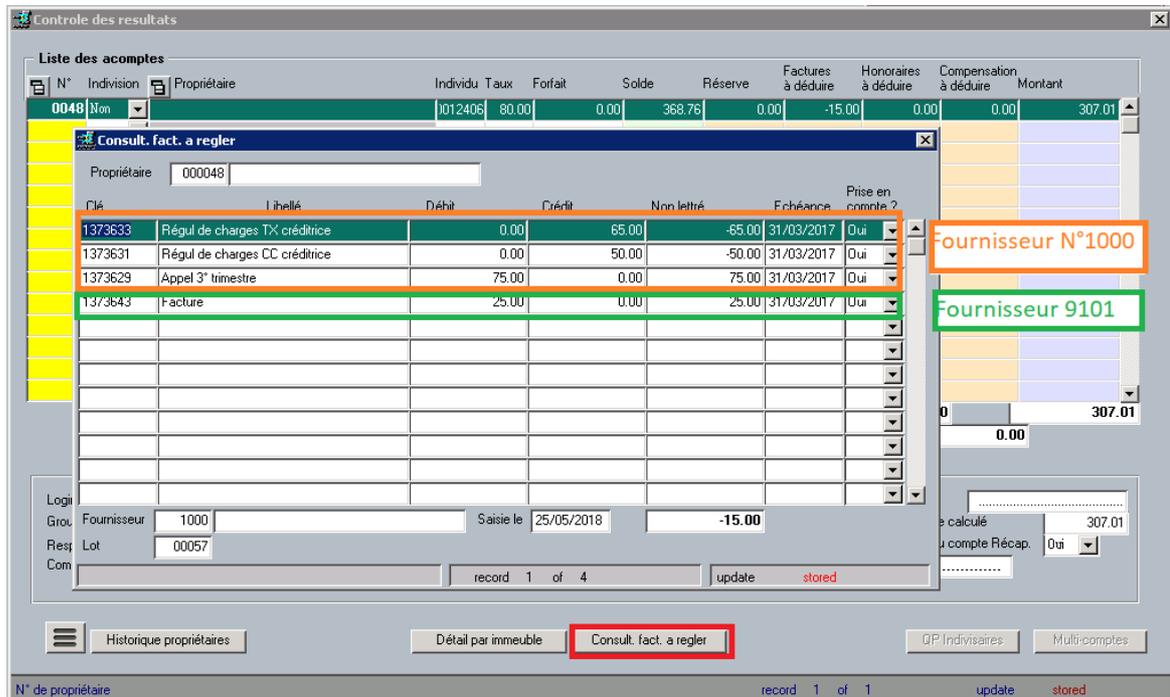
Débit compte RECAP : Oui

Compte à solder au : 25/05/2018 (Date courante = Solde Comptable Global)

**Echancier facture : Oui**

**Date limite échancier : 30/06/2018**

- Lorsque le paramètre `solde_fap` est positionné à O (comme avant), la totalité du compte FAP est repris :

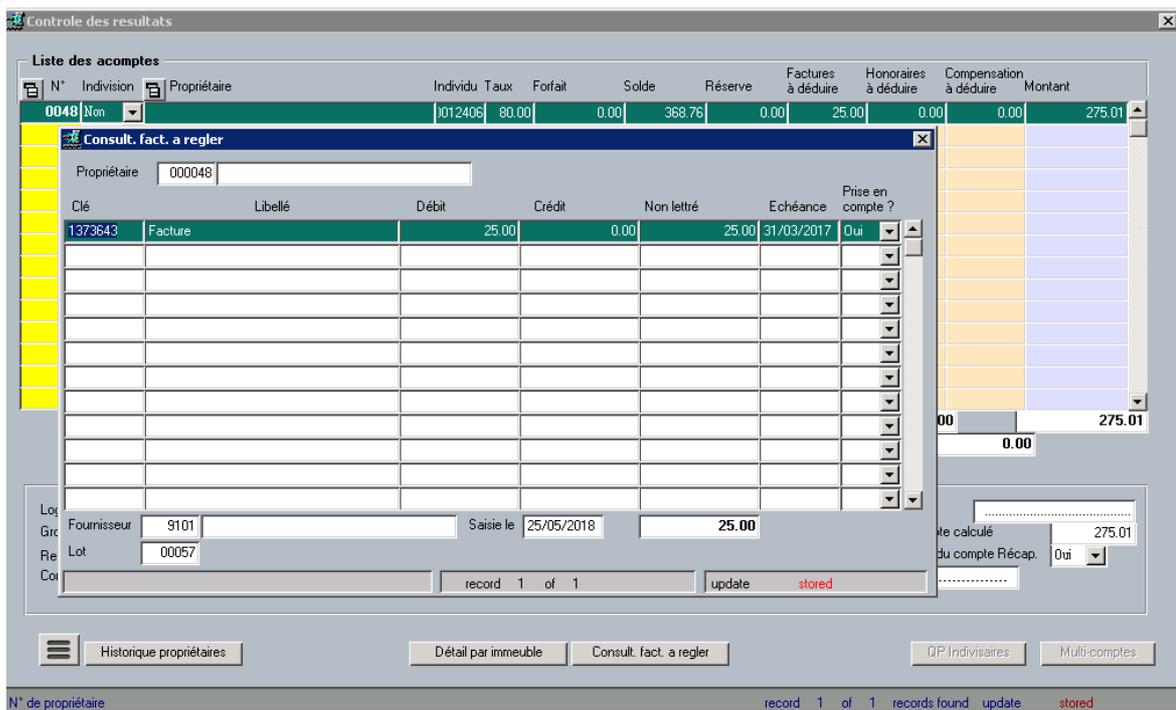


N°	Indivision	Propriétaire	Individu	Taux	Forfait	Solde	Réserve	Factures à déduire	Honoraires à déduire	Compensation à déduire	Montant
0048	Non		012406	80.00	0.00	368.76	0.00	-15.00	0.00	0.00	307.01

Clé	Libellé	Débit	Crédit	Non lettré	Echéance	Prise en compte ?
1373633	Régul de charges TX créditrice	0.00	65.00	-65.00	31/03/2017	Oui
1373631	Régul de charges CC créditrice	0.00	50.00	-50.00	31/03/2017	Oui
1373629	Appel 3 <sup>e</sup> trimestre	75.00	0.00	75.00	31/03/2017	Oui
1373643	Facture	25.00	0.00	25.00	31/03/2017	Oui

- Lorsque le paramètre est positionné à N (exclusion des FAP créditeurs), les différentes écritures du compte FAP sont regroupées par fournisseur et un solde est déterminé par fournisseur.
  - Les comptes fournisseurs débiteurs sont repris
  - Les comptes fournisseurs créditeurs sont ignorés

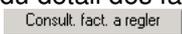


N°	Indivision	Propriétaire	Individu	Taux	Forfait	Solde	Réserve	Factures à déduire	Honoraires à déduire	Compensation à déduire	Montant
0048	Non		012406	80.00	0.00	368.76	0.00	25.00	0.00	0.00	275.01

Clé	Libellé	Débit	Crédit	Non lettré	Echéance	Prise en compte ?
1373643	Facture	25.00	0.00	25.00	31/03/2017	Oui

Remarques :

- Ce fonctionnement est valable quel que soit la structure du compte FAP
  - FAP propriétaire G. N° Propriétaire. 0. 4680.000
  - FAP globale G.0.0.4680.00000
  
- La consultation du détail des factures prise en compte par le traitement se fait via le bouton « Consult. Fact. à régler » 
  
- La colonne prise en compte permet de connaître les factures utilisées par le traitement afin de déterminer le solde des factures à déduire :

Consult. fact. a regler							
Propriétaire		000048 DURIEU C/O ME					
Clé	Libellé	Débit	Crédit	Non lettré	Echéance	Prise en compte ?	
1373633	Régl. de charges TX créditrice	0.00	65.00	-65.00	31/03/2017	Non	▼
1373631	Régl. de charges CC créditrice	0.00	50.00	-50.00	31/03/2017	Non	▼
1373629	Appel 3 <sup>e</sup> trimestre	75.00	0.00	75.00	31/03/2017	Non	▼
1373643	Facture	25.00	0.00	25.00	31/03/2017	Oui	▼
							▼

## 2.2.2.2.3 LES CRG

- Pour les CRG, le principe est le même.
- En positionnant le paramètre `solde_fap` à N, les soldes créditeurs sur le FAP sont exclus. En le positionnant à O, ces sommes sont conservées.
- Cette modification de fonctionnement est bien évidemment active au niveau de l'édition du CRG :

Paramètre <code>solde_fap</code> à N	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Compte Récapitulatif</th> <th>Débit</th> <th>Crédit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31/03/2017</td> <td>Solde</td> <td></td> <td>235,04</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td></td> <td>235,04</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Solde brut</td> <td></td> <td>235,04</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Factures restant à régler</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Facture</td> <td>25,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>25,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Solde factures restant à régler</td> <td>25,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Solde net</td> <td></td> <td>210,04</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Solde en votre faveur au 31/03/2017 (Euros.)</td> <td>210,04</td> </tr> </tbody> </table> <p>Veillez trouver ci-joint une lettre-chèque de 210.04 Euros. correspondant au montant de votre règlement.</p>	Compte Récapitulatif		Débit	Crédit	31/03/2017	Solde		235,04	Total			235,04	Solde brut			235,04	Factures restant à régler					Facture	25,00		Total		25,00		Solde factures restant à régler		25,00		Solde net			210,04	Solde en votre faveur au 31/03/2017 (Euros.)			210,04												
	Compte Récapitulatif		Débit	Crédit																																																	
31/03/2017	Solde		235,04																																																		
Total			235,04																																																		
Solde brut			235,04																																																		
Factures restant à régler																																																					
	Facture	25,00																																																			
Total		25,00																																																			
Solde factures restant à régler		25,00																																																			
Solde net			210,04																																																		
Solde en votre faveur au 31/03/2017 (Euros.)			210,04																																																		
Paramètre <code>solde_fap</code> à O	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Compte Récapitulatif</th> <th>Débit</th> <th>Crédit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31/03/2017</td> <td>Solde 15</td> <td></td> <td>235,04</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td></td> <td>235,04</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Solde brut</td> <td></td> <td>235,04</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Factures restant à régler</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Appel 3<sup>e</sup> trimestre</td> <td>75,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Régul de charges CC créditrice</td> <td></td> <td>50,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Régul de charges TX créditrice</td> <td></td> <td>65,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Facture</td> <td>25,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>100,00</td> <td>115,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Solde factures restant à régler</td> <td></td> <td>15,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Solde net</td> <td></td> <td>250,04</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Solde en votre faveur au 31/03/2017 (Euros.)</td> <td>235,04</td> </tr> </tbody> </table> <p>Veillez trouver ci-joint une lettre-chèque de 235.04 Euros. correspondant au montant de votre règlement.</p>	Compte Récapitulatif		Débit	Crédit	31/03/2017	Solde 15		235,04	Total			235,04	Solde brut			235,04	Factures restant à régler					Appel 3 <sup>e</sup> trimestre	75,00			Régul de charges CC créditrice		50,00		Régul de charges TX créditrice		65,00		Facture	25,00		Total		100,00	115,00	Solde factures restant à régler			15,00	Solde net			250,04	Solde en votre faveur au 31/03/2017 (Euros.)			235,04
Compte Récapitulatif		Débit	Crédit																																																		
31/03/2017	Solde 15		235,04																																																		
Total			235,04																																																		
Solde brut			235,04																																																		
Factures restant à régler																																																					
	Appel 3 <sup>e</sup> trimestre	75,00																																																			
	Régul de charges CC créditrice		50,00																																																		
	Régul de charges TX créditrice		65,00																																																		
	Facture	25,00																																																			
Total		100,00	115,00																																																		
Solde factures restant à régler			15,00																																																		
Solde net			250,04																																																		
Solde en votre faveur au 31/03/2017 (Euros.)			235,04																																																		

## 2.3 REVENUS FONCIERS

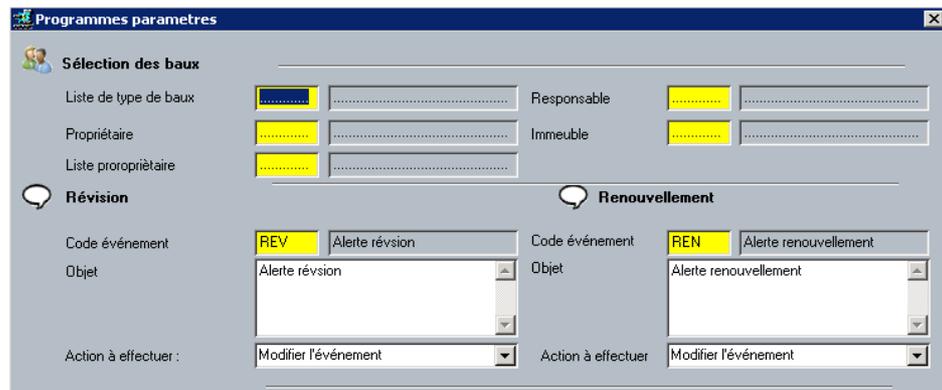
### 2.3.1 RAPPEL: PRISE EN COMPTE DES TRAVAUX FINANCES PAR LE FT DANS LES RF

- Les travaux effectués à l'aide du fond travaux sont considérés par certains comme non déductibles pour leur montant financés par le fonds travaux au motif que les fonds n'appartiennent plus au copropriétaire mais au syndicat qui n'a pas la personnalité fiscale. Pour d'autres, il faut déduire les travaux dans leur totalité.
- Un paramètre permet de gérer ces deux positions.
- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.8

## 2.4 EVENEMENTIEL

### 2.4.1 RAPPEL: ALERTE SUR LES REVISIONS ET RENOUELEMENTS

- Un nouveau traitement permet l'insertion de tâches alertant le gestionnaire qu'une révision se profile ou qu'un bail arrive à échéance prochainement.



The screenshot shows the 'Programmes paramètres' dialog box with two main sections: 'Sélection des baux' and 'Révision/Renouvellement'.

**Sélection des baux:**

- Liste de type de baux: [dropdown]
- Responsable: [dropdown]
- Propriétaire: [dropdown]
- Immeuble: [dropdown]
- Liste prorogatoire: [dropdown]

**Révision:**

- Code événement: REV
- Alerte révision: [dropdown]
- Objet: [dropdown]
- Action à effectuer: Modifier l'événement

**Renouvellement:**

- Code événement: REN
- Alerte renouvellement: [dropdown]
- Objet: [dropdown]
- Action à effectuer: Modifier l'événement

- Une tâche est attribuée automatiquement au gestionnaire :



Fait	Date	Heure	Action	Intervenant action	Evènement	Demande venant de	Réponse Attendu ?	Echéance
<input type="checkbox"/>	01/12/2018	.....	Alerte renouvellement Fin de bail : 31/12/2018 Type de bail : HA3A Propriétaire : MR A (N°: 15830)	L CRDI	Alerte renouvellement	L CRDI	<input type="checkbox"/>	Dans 262 jours

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.8

### 2.4.2 RAPPEL: ALERTE ACCORD REGULARISATION LOCATIVE

- Lorsque les charges du syndic peuvent être utilisées par la gérance, une tâche est adressée automatiquement au comptable



The top screenshot shows the 'Accord regul. locatives' table with a red box highlighting the 'Contrôle' and 'Devis' columns.

Immeuble	Appel	Exercice	Période	Contrôle	Devis
0016 LA CLES DA LO TEIR	CC Courantes	P recedent	1 01/07/2013 30/06/2014	5 Accord gérance	t U

The bottom screenshot shows the 'Consultation Agenda' table with a task entry:

Fait	Date	Heure	Action	Intervenant action	Evènement	Demande venant de	Réponse Attendu ?	Echéance
<input type="checkbox"/>	08/01/2018	11:08	Lancer la régul. locative	.....	Demande pour l'immeuble LA CLE	S TESTS	<input type="checkbox"/>	Aujourd'hui

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.8

### 2.5 BUREAUTIQUE

#### 2.5.1 GED LOCATAIRE

- L'activation d'un locataire permet de créer de manière automatique des sous répertoires prédéfinis dans sa GED.

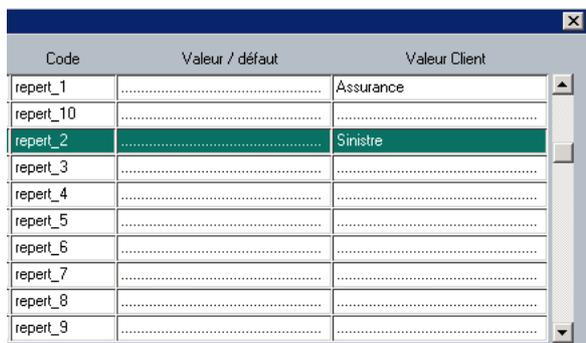
##### 2.5.1.1 PARAMETRES

Type	Code	Valeur	Commentaire
abBbail0t6	cree_rep	N	Création automatique de plusieurs répertoires sur la ged du locataire lors de l'activation de celui-ci. Les répertoires sont à définir via les paramètres VDEF, abBbail0t6,repert_x avec x de 1 à 10
abBbail0t6	repert_1	...	Nom de répertoire à créer lors de l'activation du locataire si le paramètre VDEF, abBbail0t6,cree_rep est à O
abBbail0t6	repert_2	...	Nom de répertoire à créer lors de l'activation du locataire si le paramètre VDEF, abBbail0t6,cree_rep est à O
abBbail0t6	repert_3	...	Nom de répertoire à créer lors de l'activation du locataire si le paramètre VDEF, abBbail0t6,cree_rep est à O
abBbail0t6	repert_4	...	Nom de répertoire à créer lors de l'activation du locataire si le paramètre VDEF, abBbail0t6,cree_rep est à O
abBbail0t6	repert_5	...	Nom de répertoire à créer lors de l'activation du locataire si le paramètre VDEF, abBbail0t6,cree_rep est à O
abBbail0t6	repert_6	...	Nom de répertoire à créer lors de l'activation du locataire si le paramètre VDEF, abBbail0t6,cree_rep est à O
abBbail0t6	repert_7	...	Nom de répertoire à créer lors de l'activation du locataire si le paramètre VDEF, abBbail0t6,cree_rep est à O
abBbail0t6	repert_8	...	Nom de répertoire à créer lors de l'activation du locataire si le paramètre VDEF, abBbail0t6,cree_rep est à O
abBbail0t6	repert_9	...	Nom de répertoire à créer lors de l'activation du locataire si le paramètre VDEF, abBbail0t6,cree_rep est à O
abBbail0t6	repert_10	...	Nom de répertoire à créer lors de l'activation du locataire si le paramètre VDEF, abBbail0t6,cree_rep est à O

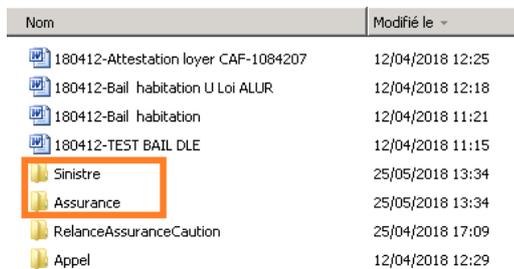
##### 2.5.1.2 FONCTIONNEMENT

- Une fois le paramètre cree\_rep positionné à O, des répertoires vont être créés.
- Pour chaque paramètre repert\_X renseigné, un répertoire sera créé dans la GED du locataire. Il portera le nom indiqué dans le paramètre.

Exemple :



Code	Valeur / défaut	Valeur Client
repert_1	.....	Assurance
repert_10	.....	.....
repert_2	.....	Sinistre
repert_3	.....	.....
repert_4	.....	.....
repert_5	.....	.....
repert_6	.....	.....
repert_7	.....	.....
repert_8	.....	.....
repert_9	.....	.....



Nom	Modifié le
180412-Attestation loyer CAF-1084207	12/04/2018 12:25
180412-Bail habitation U Loi ALUR	12/04/2018 12:18
180412-Bail habitation	12/04/2018 11:21
180412-TEST BAIL DLE	12/04/2018 11:15
Sinistre	25/05/2018 13:34
Assurance	25/05/2018 13:34
RelanceAssuranceCaution	25/04/2018 17:09
Appel	12/04/2018 12:29

En valorisant les paramètres repert\_1 et 2

2 répertoires sont créés à l'activation du locataire

NB : cette fonctionnalité est également disponible à l'activation du propriétaire ou de la copropriété.

### 2.5.2 MAILING

#### 2.5.2.1 MAILING LOCATAIRE

- Afin de mieux organiser la GED locataire, le nom du document ainsi que le répertoire de stockage s'affiche automatiquement dans le lanceur des mailings locataire (Mot clé : EDLOCA) en fonction de ce qui est paramétré dans l'écran DOCU.
- Le document généré se stocke donc, sans qu'il soit nécessaire d'intervenir, dans le bon répertoire :

Paramétrage de DOCU :

A	Code \/\	T	Désignation	Type	Dossier	Modalité	Critere	Classeur	U	N°	Spécifique	Préfér.
E	Entl_fisc	W	Avis emménagement au fisc	F	Fonction Extraction	BAIL	bail	Impots	0	10	N	on

Au lancement du mailing :

**Edition mailing Locataire sous Word**

Immeuble :  Locataire :

**Options**

Fermer les courriers après leur création  Imprimer les courriers  Archiver chaque locataire  Convertir en PDF

Nom de stockage du document :

Imprimante :

**Rapport de Traitement**

0 %  100 %

Dans la Ged du locataire :

**Impots**

ArchiveFusion > ab > abBail > R0 > bail.347 > Impots

Rechercher dans : Impots

Nom	Modifié le	Type	Taille
Avis emménagement au fisc	25/05/2018 16:12	Document Microsoft...	72 Ko

#### 2.5.2.2 MAILING PROPRIETAIRE

Le mailing propriétaire (Mot clé MAILP) reprend également les informations issues de DOCU :

**Mailing propriétaire**

**Sélection**

Liste :

Du propriétaire :  DURAND

Au propriétaire :  DURAND

Site :

Comptable :

Responsable :

Fréquence Réddition :

Mode de régl. :

Fréquence Acompte :

Assurance GLI :

Accés Web :

**Edition**

Document :  [Word]  [Courier\Courrier propriétaire (dest)]

Ordre de Tri :

Date d'édition :

Code Destinaire :

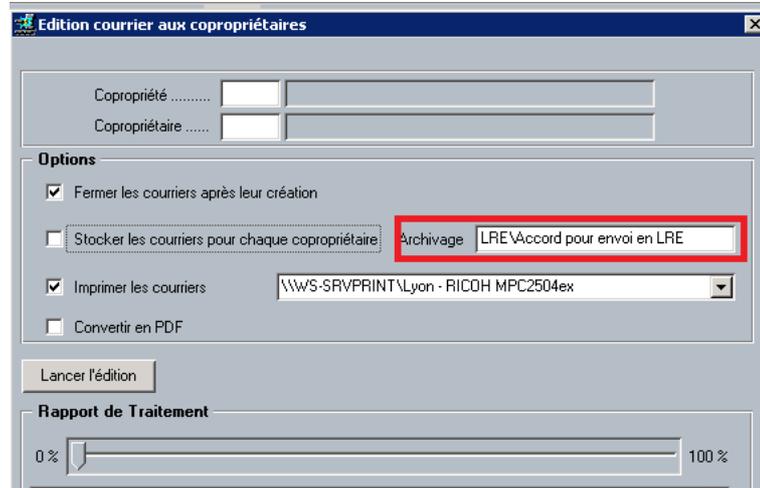
Imprimer

Stocker les courriers pour chaque propriétaire

Convertir en PDF

## 2.5.2.3 MAILING COPROPRIETAIRE

- Le mailing copropriétaire (Mot clé MAILS) reprend également les informations issues de DOCU :



**Edition courrier aux copropriétaires**

Copropriété ..... [ ] [ ]  
 Copropriétaire ..... [ ] [ ]

**Options**

Fermer les courriers après leur création

Stocker les courriers pour chaque copropriétaire Archivage **LRE\Accord pour envoi en LRE**

Imprimer les courriers \\WS-SRVPRINT\Lyon - RICOH MPC2504ex

Convertir en PDF

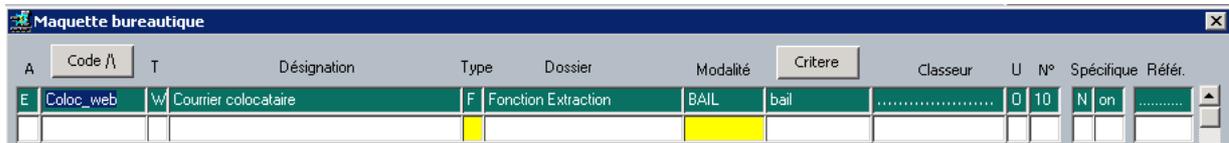
Lancer l'édition

**Rapport de Traitement**

0 % [ ] 100 %

## 2.5.3 RAPPEL : MAQUETTE COLOCATAIRE WEB

Une nouvelle maquette est disponible et vous permet de transmettre à des colocataires leurs accès à ThetraNet :



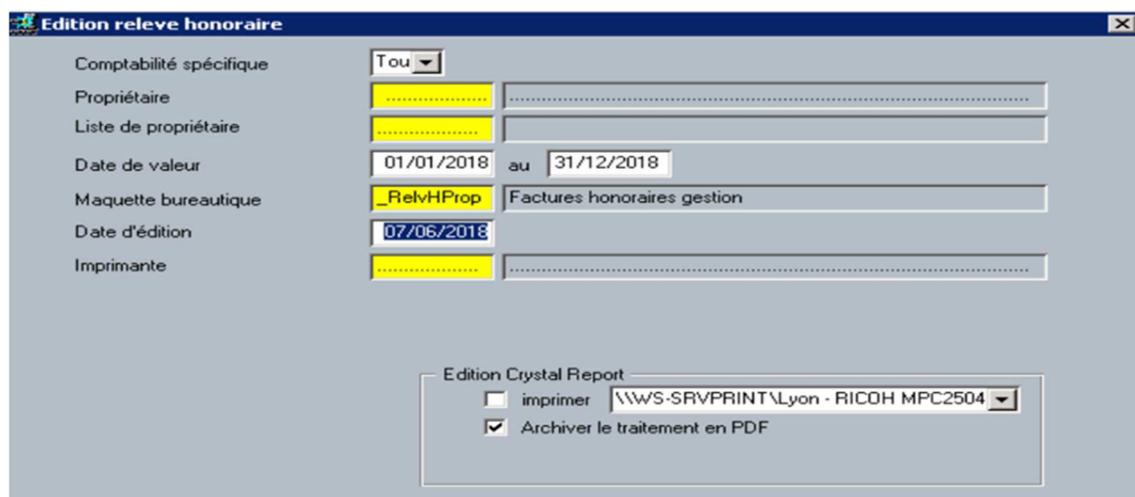
A	Code (/)	T	Désignation	Type	Dossier	Modalité	Critere	Classeur	U	N°	Spécifique	Référ.
E	Coloc_web	W	Courrier colocataire	F	Fonction Extraction	BAIL	bail	.....	0	10	N	on

## 2.6 DIVERS

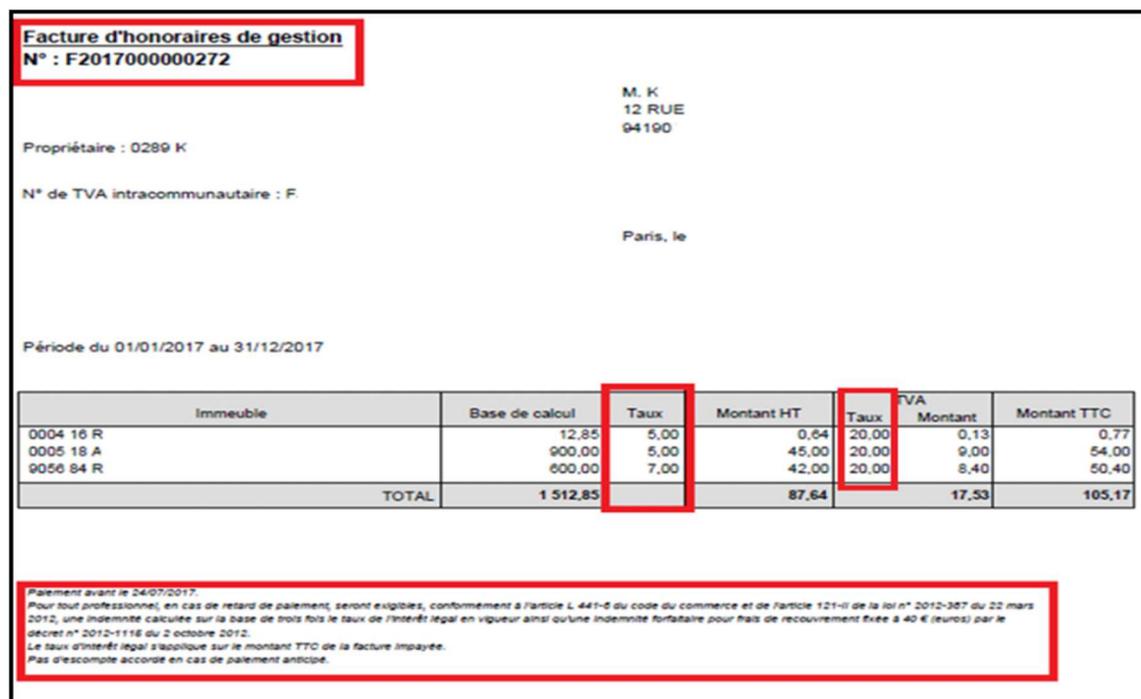
### 2.6.1 FACTURE HONORAIRE DE GESTION

- La facture d'honoraires de gestion (\_RelvHProp) a été enrichie de différentes informations afin de répondre aux attentes réglementaires :
  - un titre : "Facture d'honoraires de gestion"
  - une colonne taux de facturation
  - une colonne taux de TVA
  - une mention légale de paiement en bas de page

Pour rappel ce document doit être lancé depuis l'écran suivant :



La facture se présente comme cela :



Immeuble	Base de calcul	Taux	Montant HT	Taux	TVA Montant	Montant TTC
0004 16 R	12,85	5,00	0,64	20,00	0,13	0,77
0005 18 A	900,00	5,00	45,00	20,00	9,00	54,00
9056 84 R	600,00	7,00	42,00	20,00	8,40	50,40
<b>TOTAL</b>	<b>1 512,85</b>		<b>87,64</b>		<b>17,53</b>	<b>105,17</b>

**Paiement avant le 24/07/2017.**  
 Pour tout professionnel, en cas de retard de paiement, seront exigibles, conformément à l'article L 441-5 du code de commerce et de l'article 121-II de la loi n° 2012-357 du 22 mars 2012, une indemnité calculée sur la base de trois fois le taux de l'intérêt légal en vigueur ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement fixée à 40 € (euros) par le décret n° 2012-1116 du 2 octobre 2012.  
 Le taux d'intérêt légal s'applique sur le montant TTC de la facture impayée.  
 Pas d'escompte accordé en cas de paiement anticipé.

## 2.6.2 CESSION DE LOTS

- La mise à jour des diagnostics est maintenant effective lors d'une cession de lots.

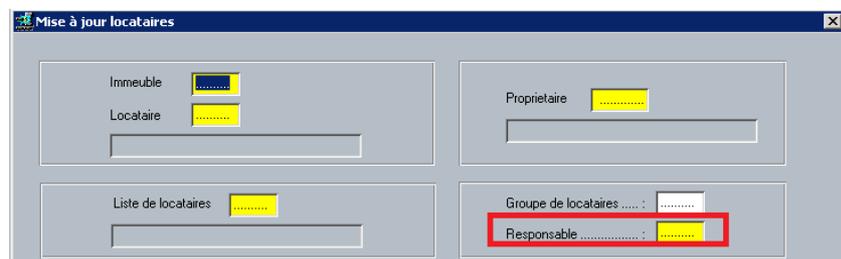
## 2.6.3 APPEL DE LOYER EXCEPTIONNEL

- Il est désormais à nouveau autorisé de prélever les colocataires lors d'un appel exceptionnel.

## 2.6.4 RELANCE

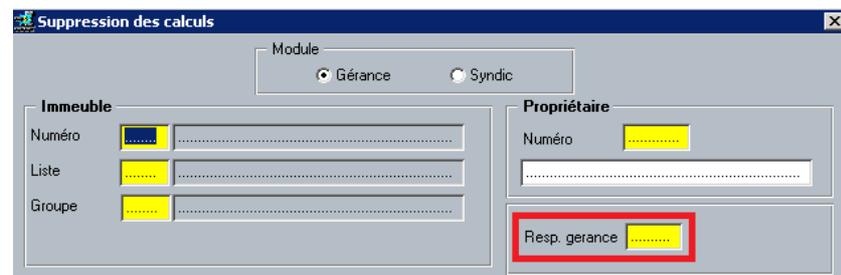
- La validation des relances gérance ainsi que la purge associée à ce même traitement peuvent être lancées par responsable :

Validation →



The screenshot shows the 'Mise à jour locataires' window. It contains several input fields: 'Immeuble', 'Locataire', 'Propriétaire', 'Liste de locataires', 'Groupe de locataires', and 'Responsable'. The 'Responsable' field is highlighted with a red rectangle.

Purge →

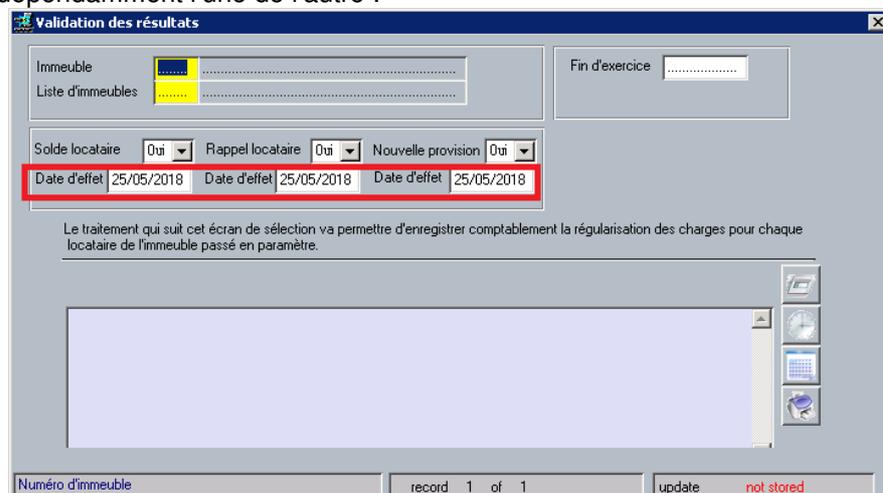


The screenshot shows the 'Suppression des calculs' window. It has a 'Module' section with radio buttons for 'Gérance' and 'Syndic'. Below are sections for 'Immeuble' (with fields for 'Numéro', 'Liste', and 'Groupe') and 'Propriétaire' (with a 'Numéro' field). The 'Resp. gerance' field is highlighted with a red rectangle.

NB : La sélection est faite en premier lieu sur le responsable lié au locataire. Si cette donnée n'est pas renseignée, les traitements utilisent le salarié gérance associé au code RESG

## 2.6.5 REGULARISATION CHARGES LOCATIVES

- Les dates d'effet liées aux rubriques de solde de charges, de rappel ou de nouvelle provision peuvent être modifiées indépendamment l'une de l'autre :



The screenshot shows the 'Validation des résultats' window. It includes fields for 'Immeuble', 'Liste d'immeubles', and 'Fin d'exercice'. Below these are three dropdown menus for 'Solde locataire', 'Rappel locataire', and 'Nouvelle provision', each set to 'Oui'. Three 'Date d'effet' fields are shown, all containing '25/05/2018', and they are highlighted with a red rectangle. A text box below explains the process: 'Le traitement qui suit cet écran de sélection va permettre d'enregistrer comptablement la régularisation des charges pour chaque locataire de l'immeuble passé en paramètre.' At the bottom, there is a status bar with 'Numéro d'immeuble', 'record 1 of 1', and 'update not stored'.

## 2.6.6 ASSURANCE HABITATION

- Il est désormais possible :
  - De consulter le niveau de relance de l'assurance habitation ainsi que la date de dernière relance depuis la fiche locataire
  - D'accéder à l'historique des relances habitation/caution depuis la fiche locataire

### 3 SYNDIC

#### 3.1 APPELS DE PROVISION

- Il est désormais **impossible d'annuler un appel à une date antérieure à sa date de validation**. Dans ce cas, le programme force la date de validation comme date d'annulation.
- Correction sur le compte rendu de traitement concernant les copropriétés non actives qui ne sont plus agrégées dans le même chapitre que les copropriétés perdues (erreur 58).
- Dans le cadre d'une mobilisation des fonds travaux à 100%, l'édition des appels de provision est exceptionnellement possible (cas de l'appel à 0 : le montant de l'appel est compensé exactement par celui de la mobilisation).

#### 3.2 ARRETE DE CHARGES

- Lors de la phase de préparation, dans le cadre du contrôle d'une base sans tantièmes (contrôle 19), le code de la clé de répartition est désormais précisé.
- Lors d'une annulation, un message d'alerte est affiché si des prélèvements ont été générés, donc des copropriétaires crédités du règlement, mais non transférés à la banque. Cela nécessitera de saisir des impayés pour inhiber ces crédits.
- 
- Pré sélection du zoom sur les seuls types d'appels ouverts de l'immeuble en arrêté complet ou simple.

#### 3.3 COMPENSATION

- Un propriétaire qui n'est plus en gestion ne sera plus traité par le programme (syArlou0t1).
- 

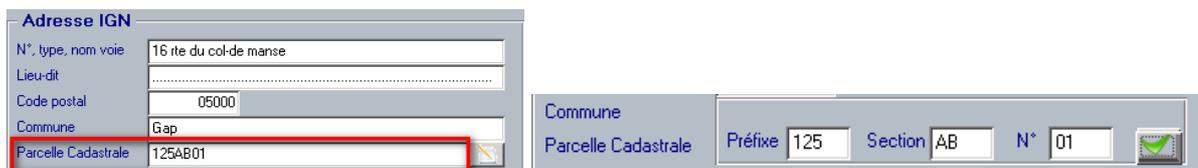
#### 3.4 RELANCES

- Prise en compte des sous comptes dans l'écran de consultation des résultats.

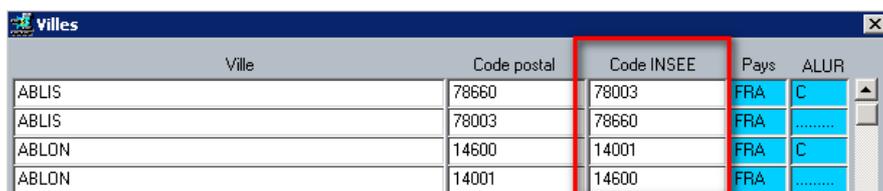
## 3.5 IMMATRICULATION

### 3.5.1 RAPPEL : PRISE EN COMPTE DE LA PARCELLE

- Il peut arriver que le système ne vous propose pas l'adresse IGN soit parce qu'il ne la reconnaît pas soit que la copropriété n'a pas encore d'adresse.  
Jusqu'à présent vous deviez, dès lors, faire la demande d'immatriculation directement sur le site du registre.
- Le catalogue de données a été modifié. Désormais, il est possible de charger les données du cadastre.
- Pour cela vous devez connaître les identifiants de la parcelle cadastrale. Ils figurent normalement sur le règlement de copropriété s'il a été publié. Si vous ne disposez pas de ces données (préfixe, section, parcelle) vous pourrez les trouver sur le site du cadastre (données gratuites) : <http://cadastre.gouv.fr>.
  - Sauf pour Toulouse et Marseille, le préfixe se renseigne automatiquement.
  - La section est composée de 2 lettres maximum (exemple : AY) ou d'un chiffre et une lettre (exemple 0C). A saisir en majuscules.
  - Le n° parcelle est composé d'au maximum 4 chiffres.
- **Notez ces éléments dans le champ prévu** à cet effet soit sur l'immeuble (**onglet Parc Immobilier**), soit sur l'écran IMMAS, avec éventuellement le préfixe pour les 2 villes citées, la section et la parcelle). Le bouton de droite permet une vérification de la cohérence de la saisie. Les 2 zones sont accessibles en saisie ou en modification.



-  Si vous renseignez la parcelle cadastrale, vérifiez que le code INSEE de la commune est bien renseigné. Dans le cas contraire, le web service rejettera la donnée. Pour s'en assurer, il faut zoomer sur le champ code postal :



Ville	Code postal	Code INSEE	Pays	ALUR
ABLIS	78660	78003	FRA	C
ABLIS	78003	78660	FRA	.....
ABLON	14600	14001	FRA	C
ABLON	14001	14600	FRA	.....

### 3.5.2 RAPPEL : RENOUELEMENT D'UN MANDAT DE GESTION (WS6)

#### 3.5.2.1 OBJECTIF

- Le web service (nommé WS6) peut être utilisé par un télé déclarant souhaitant déclarer le renouvellement de son mandat lorsque celui-ci a été voté au cours de l'assemblée générale des copropriétaires.
- Aucune pièce justificative n'est requise dans ce cas**, à l'exception du cas d'un syndic provisoire (identifié par un notaire à l'issue de l'immatriculation d'une nouvelle copropriété) qui se renouvelle en tant que premier syndic de la copropriété.
-  Le nouveau mandat ne peut débuter qu'après la fin du mandat précédent (sauf dans le cas d'un syndic provisoire qui n'a pas saisi de date de fin de mandat lors de sa confirmation de rattachement).

#### 3.5.2.2 PREREQUIS

- La copropriété doit déjà être immatriculée.
- Vous vous apprêtez à lancer le web service de mise à jour des données suite à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui vient d'avoir lieu et qui vient de renouveler votre mandat.
- Vous avez mis à jour si besoin les dates de votre nouveau mandat.
- Dans le cas où on est en administration provisoire alors on grise le bouton renouvellement.

#### 3.5.2.3 PROCEDURE

- Il est nécessaire de lancer ce nouveau web service avant de mettre à jour vos données (sinon la mise à jour doit être manuelle sur le site du registre).  
Votre mandat ayant été renouvelé, la date de fin du précédent peut ne pas correspondre au jour J -1 de votre nouveau mandat. En effet, ce web service renvoie au registre la date de fin du mandat précédent.

*Exemple :*

*Mandat précédent enregistré : du 19/02/2016 au 20/02/2017*

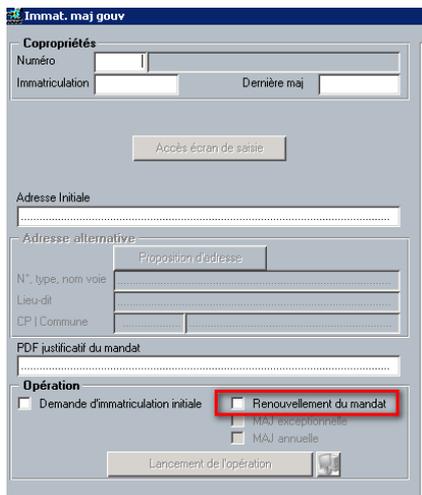
*Nouveau mandat : du 01/01/2017 au ....*

**Les dates de début et de fin ne peuvent se chevaucher.**

- L'utilisateur devrait saisir autant d'enregistrements que de mandats mais un sondage nous a montré qu'une très grande majorité des fiches mandats sont uniques ;  
dès lors, nous prendrons comme date de fin du précédent mandat le jour précédant la date du mandat en cours.
- Soit dans notre exemple : date de fin du précédent mandat mise à jour : 31/12/2016.



Cas non encore géré : syndic provisoire (identifié par un notaire à l'issue de l'immatriculation d'une nouvelle copropriété) qui se renouvelle en tant que premier syndic de la copropriété.



### 3.5.3 TELECHARGEMENT DES DONNEES D'UNE COPROPRIETE (WS3)

- Ce web service peut être utilisé pour 2 cas d'usage :
  - **Soumission d'une demande d'immatriculation validée par le teneur du registre :**  
Dans ce cas, il permet de récupérer du registre des copropriétés l'attestation d'immatriculation et la fiche de synthèse et si vous le souhaitez importer certaines données de la copropriété.
  - **Reprise en gestion d'une copropriété déjà immatriculée et rattachement effectué:**  
Il permet de récupérer du registre des copropriétés les données à jour de la copropriété, ainsi que l'attestation (d'immatriculation ou de mise à jour) et la fiche de synthèse correspondantes et de les importer dans le logiciel de gestion du télé déclarant. »

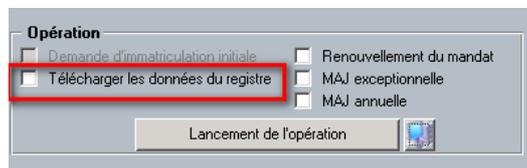
#### 3.5.3.1 PARAMETRE

Type	Code	Valeur	Commentaire
abBimma0n1	mail_vali	O	O (Oui) : le syndic souhaite recevoir le courriel confirmant la validation de la demande d'immatriculation. Il contient en pièces jointes l'attestation d'immatriculation et la fiche de synthèse. Il sera envoyé par défaut à l'utilisateur qui a réalisé la demande. N (Non) : le syndic ne souhaite pas recevoir ce courriel et préfère utiliser le WS3.
abBimma0n1	doss_immat		Nom du répertoire de la GED de la copropriété où vont s'archiver l'attestation d'immatriculation et la fiche de synthèse

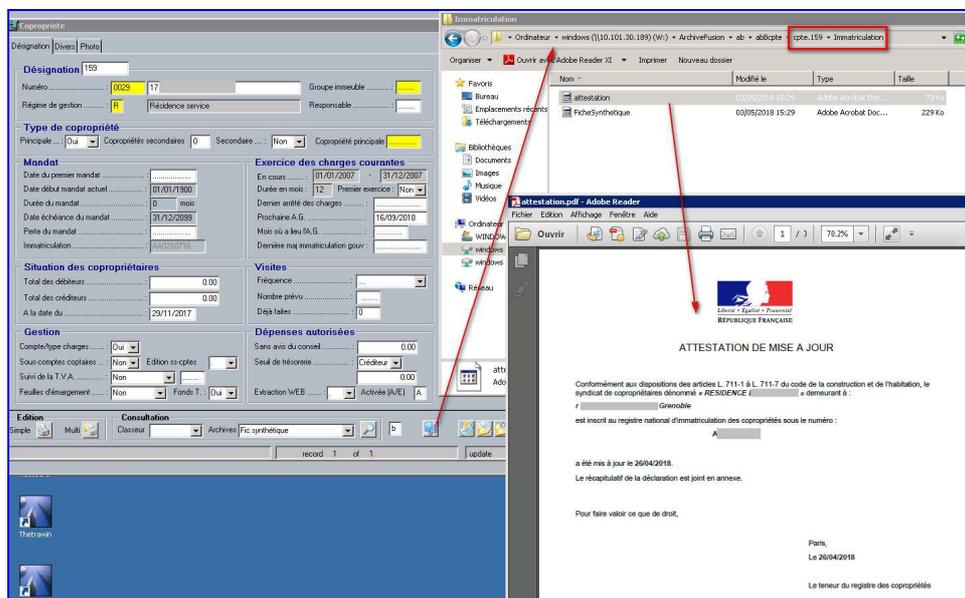
#### 3.5.3.2 PROCEDURE

##### 3.5.3.2.1 La demande fait suite à la soumission en interne d'une demande d'immatriculation validée

- Si le paramètre **mail\_vali** est à OUI, la coche pour l'appel au web service ne s'affiche pas (ci-dessous, zone encadrée en rouge).

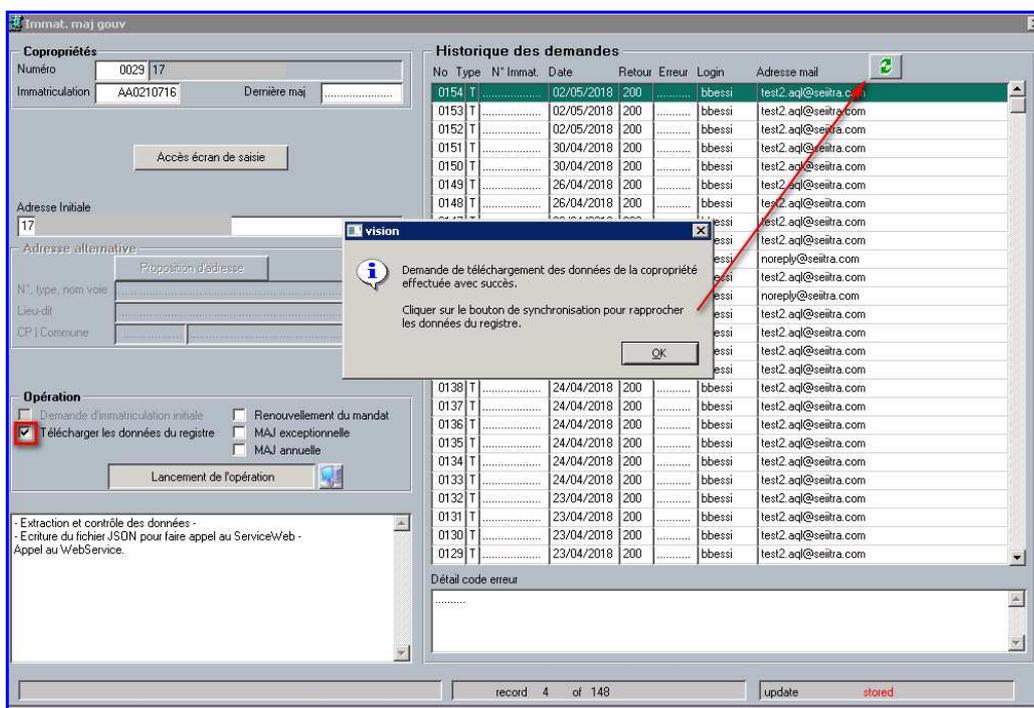


- Si le paramètre **mail\_vali** est à NON, on récupère (nom Attestation.pdf) et la fiche de synthèse (Fichesyntétique.pdf) dans un dossier de la GED de la copropriété dont le nom est paramétrable (cf. **doss\_immat**).

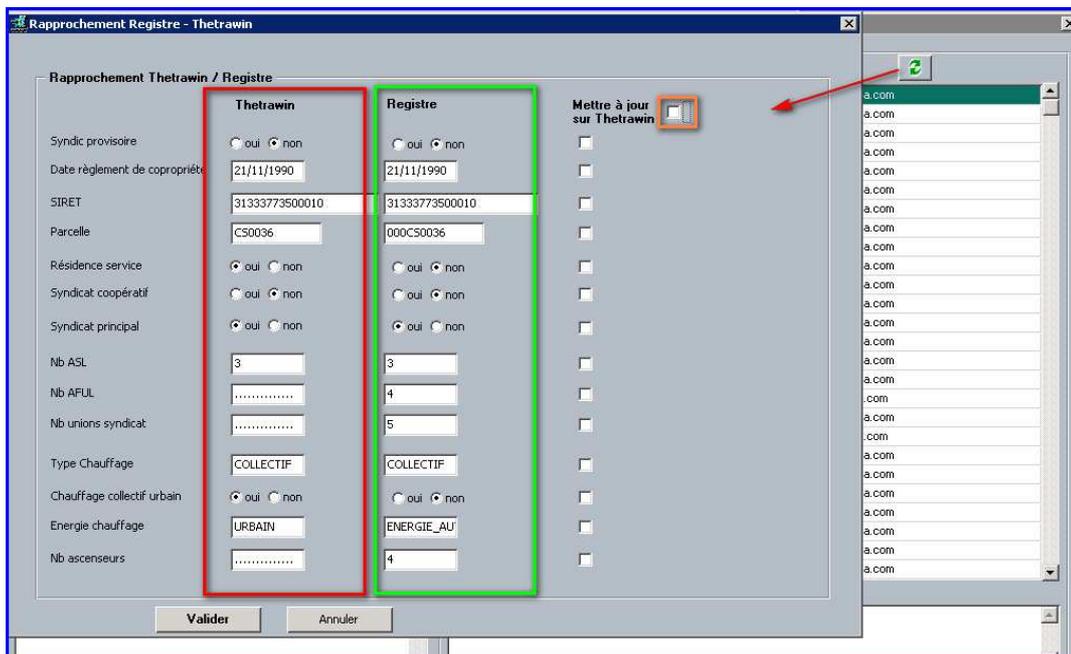


### 3.5.3.2.2 Reprise en gestion d'une copropriété déjà immatriculée et rattachement effectué

- On ignore la lecture de la valeur du paramètre **mail\_vali**.
- On récupère l'attestation d'immatriculation (nom Attestation.pdf) et la fiche de synthèse (Fichesynthétique.pdf) dans un dossier de la GED de la copropriété dont le nom est paramétrable (cf. **doss\_immat**).
- On récupère certaines données de la copropriété suivant les modalités ci-dessous :



- On retrouve sur la partie gauche les éléments saisis sur votre base (en rouge) et à droite ceux remontés par le registre (en vert).
- Pour mettre à jour les données soit vous sélectionnez tous les éléments et cochez la case concernée (encadrée en orange), soit les seules données qui vous intéressent en cochant les cases concernées.



### 3.6 FONDS POUR TRAVAUX

#### 3.6.1 RAPPEL : UTILITAIRE DE CADRAGE

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.3

#### 3.6.2 RAPPEL : ALIMENTATION DU COMPTE BANCAIRE REMUNERE

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.3

#### 3.6.3 RAPPEL : UTILISATION DU FONDS TRAVAUX

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.3

#### 3.6.4 RAPPEL : GESTION DES INTERETS PERÇUS SUR LE COMPTE FONDS POUR TRAVAUX

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.7

#### 3.6.5 RAPPEL : PRISE EN COMPTE REPRISE DES SOLDES POUR ALIMENTER LE COMPTE BANCAIRE FT

- L'utilitaire d'alimentation du compte bancaire centralisant les fonds versés dans le cadre des fonds travaux, tient désormais compte du cas des reprises de soldes (code traitement RS).
- Dorénavant, dans l'ensemble des calculs, le programme intègre en plus des traitements de type OB, **le type RS** dès lors que ces écritures sont elles aussi porteuses du **code analytique OBFT**.

#### 3.6.6 UN SEUL ORDRE BANCAIRE GENERE SI APPEL CC + FT

- Si vous avez opté pour une validation commune CC plus FT, le programme en question, ne générera plus désormais qu' 1 seul ordre bancaire global (et non plus 2 comme actuellement).
-  Si vous avez validé dans un même traitement un appel CC et un appel FT (ce qui est le cas général) :
  - En cas d'annulation, vous devrez procéder de la même manière (annulation du CC et du FT lié) pour annuler complètement l'ordre bancaire.
  - Si vous décidiez de n'annuler que l'appel FT, l'ordre bancaire global ne serait pas modifié.

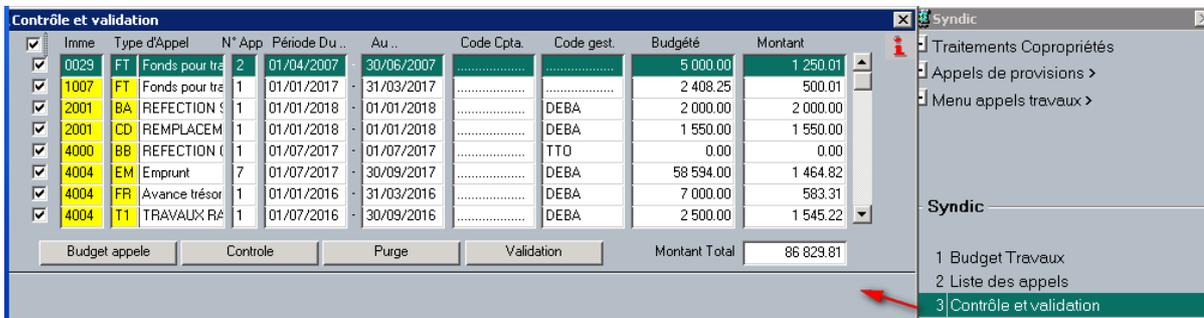
#### 3.6.7 PRISE EN COMPTE DANS SIMUFT DES APPELS MOBILISES A VENIR

- Il est maintenant possible de connaître la quote-part réelle mobilisable par lot **même** si tous les appels d'une précédente campagne travaux n'ont pas été validés.

Le montant de la quote-part par lot renseignée dans l'écran (FT disponible) tient maintenant compte de l'ensemble de tous les appels travaux avec mobilisation restant à effectuer.

### 3.6.8 PRISE EN COMPTE DE LA VALIDATION POUR LES AUTRES TYPES D'APPEL DANS LE MENU APPEL TRAVAUX

- Seul le calcul était autorisé à ce jour.



Imme	Type d'Appel	N° App	Période Du...	Au...	Code Cpta	Code gest.	Budgété	Montant
0029	FT	Fonds pour tré	2	01/04/2007	30/06/2007		5 000.00	1 250.01
1007	FT	Fonds pour tré	1	01/01/2017	31/03/2017		2 408.25	500.01
2001	BA	REFECTION S	1	01/01/2018	01/01/2018	DEBA	2 000.00	2 000.00
2001	CD	REEMPLACEM	1	01/01/2018	01/01/2018	DEBA	1 550.00	1 550.00
4000	BB	REFECTION C	1	01/07/2017	01/07/2017	TTO	0.00	0.00
4004	EM	Emprunt	7	01/07/2017	30/09/2017	DEBA	58 594.00	1 464.82
4004	FR	Avance trésor	1	01/01/2016	31/03/2016	DEBA	7 000.00	583.31
4004	T1	TRAVAUX RA	1	01/07/2016	30/09/2016	DEBA	2 500.00	1 545.22

### 3.6.9 PRISE EN COMPTE DE LA COMPTABILISATION PAR LOT LORS DE LA MOBILISATION DE FONDS TRAVAUX

- Le programme de calcul, lors d'une mobilisation des fonds travaux tient désormais compte du cas où vous comptabiliserez les appels par lot (paramètre **cpta** = L) et non par copropriétaire (paramètre **cpta** = C - cas général déjà fonctionnel).
- Et à ce jour uniquement dans le cas où le paramètre **choix\_mobi** = 1 (cas général).

Type	Code	Valeur	Commentaire
abBtyap0s1	choix_mobi	1	Choix du type de mobilisation : 1 - Mobilisation avec mouvements comptables sur CPTA
syAvali0t1	cpta	C	Regroupement écriture comptable adf & regul sur compte 410, une écriture par C= copropriétaire, G= groupe de lot, L = par lot, c= copropriétaire et par prélèvement (si appel TRIM et PRLV mens => 3 écritures) ATTENTION : Option L INTERDITE si génération d'écritures de TVA ATTENTION : Option C & c non compatibles avec les Tiers-payeurs

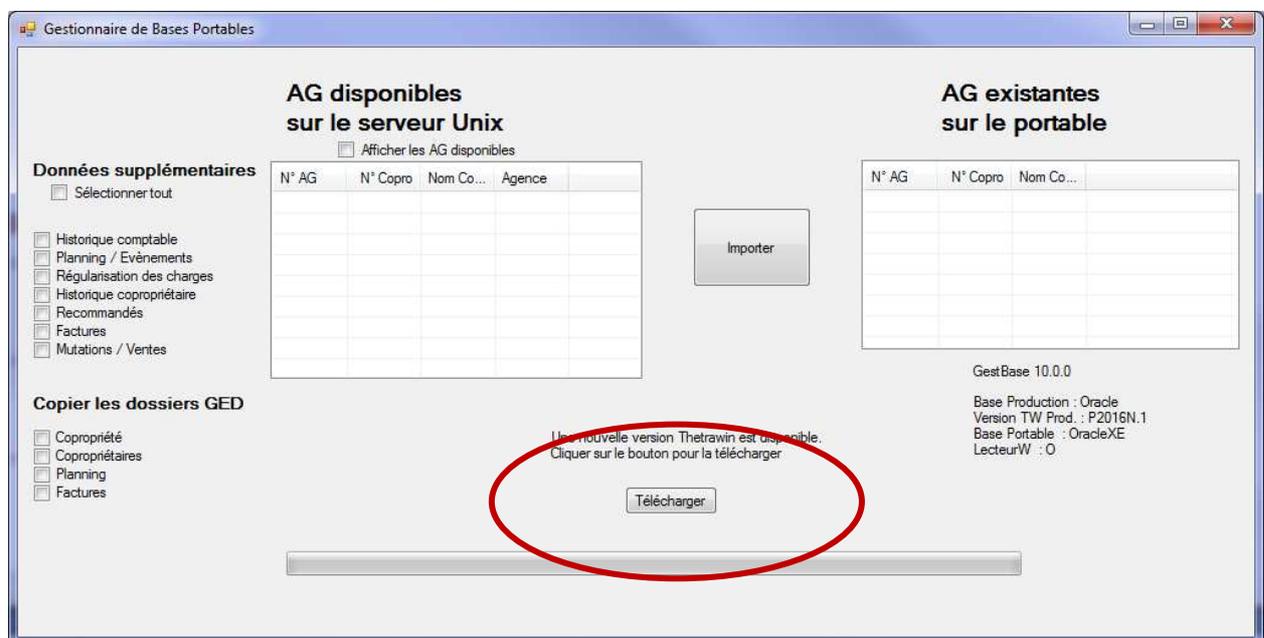
## 3.7 ASSEMBLEES GENERALES

### 3.7.1 NOUVELLE PROCEDURE DE MISE A JOUR DES PORTABLES DEDIES AUX AG

- Le principe de mise à jour de ThetraWin sur un portable AG s'effectue en deux étapes :
  - Le téléchargement qui consiste à copier les fichiers nécessaires depuis le serveur sur le portable. Cette étape nécessite impérativement une connexion au réseau.
  - L'installation qui consiste à déployer les fichiers de la nouvelle version dans le dossier ThetraWin. Cette étape ne requiert pas de connexion réseau.

#### 3.7.1.1 NOTIFICATION DE TELECHARGEMENT

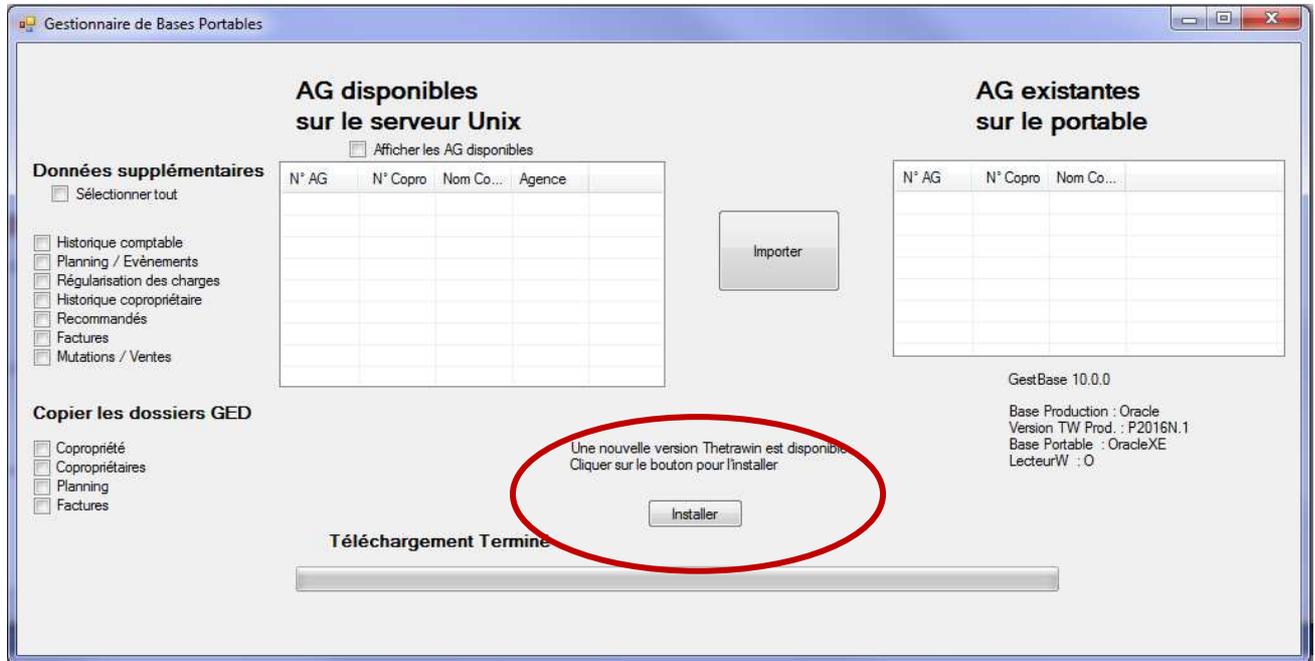
- Lorsqu'une nouvelle version de ThetraWin est installée sur le serveur, une notification s'affichera sur l'écran d'accueil de GestBase.



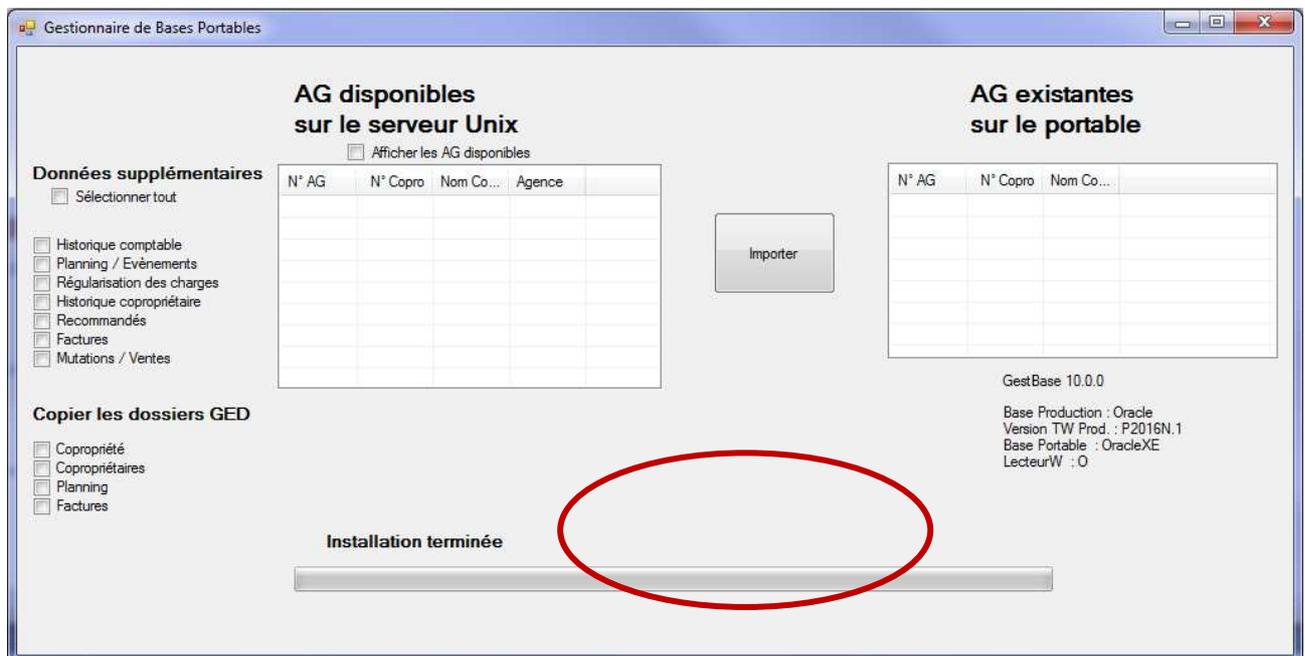
- L'utilisateur décidera quand il veut procéder au téléchargement.
- Cette étape nécessite une connexion réseau. Pendant le téléchargement, il est conseillé de ne pas débrancher le câble réseau.
- Si la copie s'est mal effectuée (coupure réseau, panne batterie), le programme proposera à nouveau de télécharger les fichiers.
- Cette étape est la partie la plus longue. Mais pour gagner du temps, les fichiers sont maintenant compressés ce qui permet de diviser le temps par 4.

## 3.7.1.2 INSTALLATION DE LA NOUVELLE VERSION

- Si la première étape s'est bien déroulée, le programme vous propose maintenant d'installer la nouvelle version.



- L'installation est très rapide et ne nécessite pas forcément la connexion au réseau local.
- Une fois la mise à jour faite, les notifications disparaissent.



## 3.7.2 SAISIE D'UNE AG

- Contrôle non bloquant lors de la saisie d'une date d'AG antérieure à la date du jour.

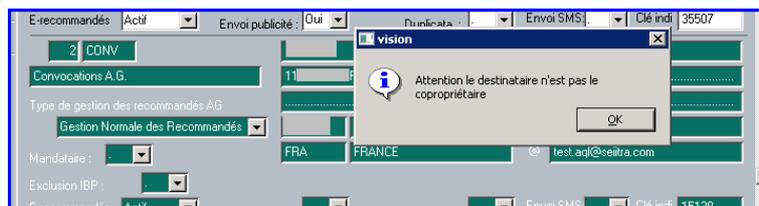
## 3.7.3 DIVERS

- Une résolution dont la nature est de type fonds travaux permet d'accéder à l'écran de simulation (comme pour le type travaux).

## 3.7.4 GESTION DES LETTRES RECOMMANDEES ELECTRONIQUES

### 3.7.4.1 RAPPEL : CAS DES MANDATAIRES ET INDIVISAIRES LORS DU RECUEIL DES CONSENTEMENTS

- On donne dorénavant la possibilité de saisir un consentement sur un autre individu destinataire que celui du CPTA en passant la valeur du champ E-recommandé d'Inactif à Actif.
- Une alerte non bloquante sera malgré tout déclenchée dès lors que l'on décide de rendre actif le champ e-recommandé pour un individu différent de celui du CPTA.



- On garde le contrôle sur la nature du courrier : seuls TOUT, CONV et PVAG peuvent enregistrer le consentement.  
Il faut *a minima* que le destinataire ait soit le code TOUT soit CONV et PVAG.
- Le votant déclaré devra obligatoirement être créé par l'utilisateur en tant que destinataire CONV et PVAG
- Cela concerne les écrans de saisie des E-recommandés – Mot-clé : ERECO (abBcori0m7) et de gestion des destinataires (abBcori0m1).

#### 3.7.4.1.1 GESTION DES INDIVISIONS / SCI

- Dans le cas où un mandataire n'a pu être désigné, c'est l'ensemble des indivisaires qui peut être convoqué, ceux-ci peuvent tous choisir la convocation par LRE.
- L'utilisateur devra créer manuellement les destinataires CONV/PVAG et modifier la valeur du champ E-recommandé.
- Les contrôles habituels seront faits sur présence n° tél portable, adresse email, modification actif/inactif....

#### 3.7.4.1.2 GESTION DES MANDATAIRES / VOTANTS

##### **Si la saisie est faite par saisie du champ mandataire (cpta\_nb\_08) :**

- Dans l'onglet divers du CPTA, dès lors que vous renseignez un individu mandataire, il y a aujourd'hui la création d'un nouveau destinataire dans CPTA (CONV + PVAG) ainsi qu'une modification du champ votant qui passe à NON et qui renseigne l'individu concerné.
- La présence de cette valeur insère un destinataire dans l'écran destinataires des AG.
- Avant mise à jour du champ E-recommandé (Inactif -> Actif) les contrôles habituels seront faits sur présence n° tél portable, adresse email, modification actif/inactif....

**Si la saisie est faite directement sur le champ Copropriétaire votant :**

- Dans ce cas, on passe manuellement la valeur de OUI à NON.
- L'utilisateur devra créer manuellement un destinataire dans CPTA de type CONV/PVAG
- L'utilisateur pourra dès lors modifier le champ E-recommandé
- Les contrôles habituels seront faits sur présence n° tél portable, adresse email, modification actif/inactif....

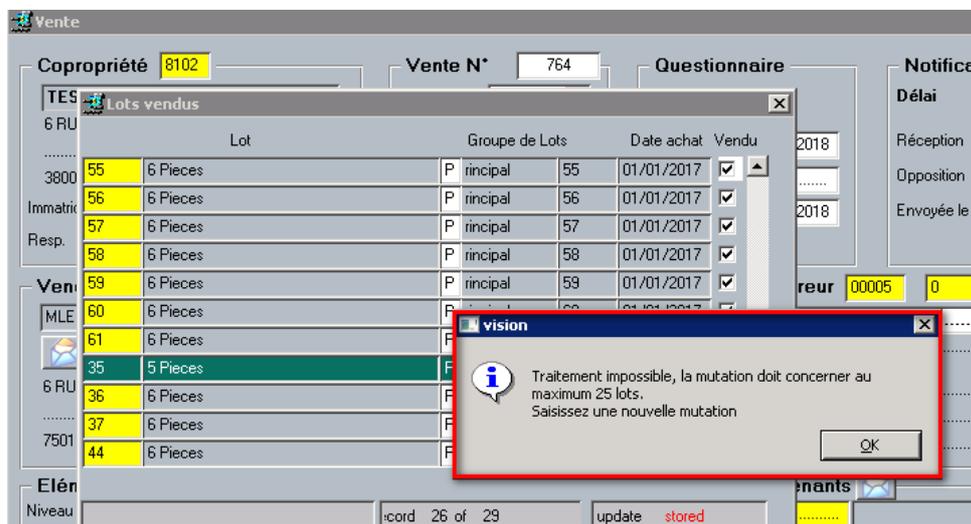
#### 3.7.4.2 SI LE PRESTATAIRE EST ATHOME, LA SAISIE DU N° DE PORTABLE N'EST PLUS OBLIGATOIRE

- Dans le cas où le paramètre ATHOME suivant est renseigné avec la valeur O, la saisie du n° de téléphone portable n'est plus obligatoire pour la saisie du consentement d'un copropriétaire (Passage du statut Inactif à Actif).

Type	Code	Valeur	Commentaire
syShiag0s1	ATHOME	O	Interface extraction Athome

## 3.8 MUTATION

- La saisie d'une vente pour un nombre de lots supérieure à 25 lots est désormais interdite. Une analyse est en cours afin de ne plus avoir de limites sur ce point. Un message d'alerte s'affiche désormais, lors de la tentative de coche du 26ème lot.



! La procédure conseillée est de saisir autant de mutations que de paquets de 25 lots.



Nous attirons votre attention sur la prise d'honoraires : ne générer des honoraires que pour la 1ère mutation.

- Insertion d'un nouveau code possible afin d'éditer les fonds pour travaux dans l'échéancier des dépenses du document MUTA\_ENTR.

Type	Code	Valeur	Commentaire
abWvent_f1	ech_hors_B		<p>Pour les échéances à venir hors budget, quels sont les natures de type d'appel à prendre (H=hors budget, F=Fonds roulement, A=Avance, E=Emprunt, T=Fonds travaux) ? (<i>Exemple de saisie : HFAET</i>)</p> <p>Si ce paramètre n'est pas renseigné, on éditera les seuls types H (Travaux)</p> <p>Dans le cas contraire, préciser les natures à sélectionner : ex saisir HFA pour Hors Budget+ Avance+ Fond Roulement.</p> <p>(concerne les dépenses hors budget prévisionnel D. 5. 3° c)</p>

- Pour les appels à venir, le calcul travaillera en mode normal et non en lissage si l'échéancier est réparti en montant et non en taux.
- La saisie d'un poste de frais MUTC avec un n° de bâtiment est maintenant prise en compte lors du calcul des honoraires de mutation (cas des rubriques avec bâtiment).
- Un nouveau document de type questionnaire concernant les ASL est maintenant disponible (nom : MUTA\_ASL).



Certains champs seront à renseigner par vos soins car il s'agit de données propres aux ASL non gérées par ThetraWin.

## 3.9 RAPPEL : CRAC 2

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.4.

## 3.10 DIVERS

### 3.10.1 RAPPEL : FREQUENCES D'APPEL

- Point de vigilance :  
Il est nécessaire d'avoir obligatoirement, dans le cadre des appels de provisions CC ou FT, une ligne d'appel de fréquence n° 1.  
En effet, il est apparu, notamment dans le cadre de la mise en place des Fonds pour travaux, que certains utilisateurs avaient supprimés le premier appel sans renuméroter les lignes.
- Dans ce cas, lors du lancement du changement d'exercice (syRrprt0t1) vous aurez le message :
- « *Traitement interrompu, prévenez votre support technique* ».

En effet, le programme vérifie la présence de tous les appels à partir du 1<sup>er</sup> avant de procéder à la bascule d'exercice

**Ce qu'il ne faut pas faire :**



Période					Exercice						
Type	Exercice	N°	Début	Fin	Base	Début	Fin	Calcul	Validé	N° de jeu	Devise
FT	En cours	2	01/04/2017	30/06/2017	B Budget exercice en cours	01/01/2017	31/12/2017		Non	0	EU
FT	En cours	3	01/07/2017	30/09/2017	B Budget exercice en cours	01/01/2017	31/12/2017		Non	0	EU
FT	En cours	4	01/10/2017	31/12/2017	B Budget exercice en cours	01/01/2017	31/12/2017		Non	0	EU

**Ce qu'il faut faire :**

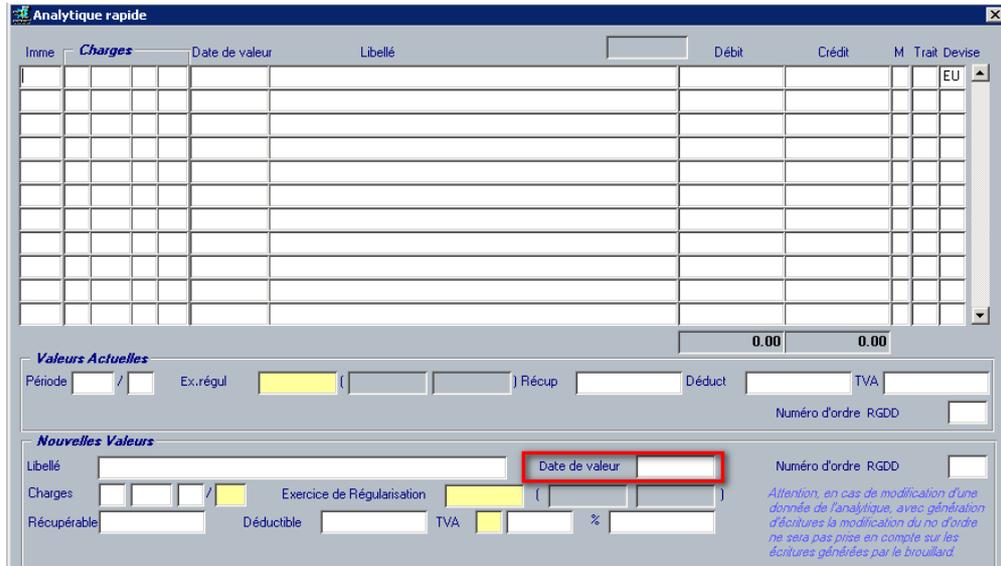


Période					Exercice						
Type	Exercice	N°	Début	Fin	Base	Début	Fin	Calcul	Validé	N° de jeu	Devise
FT	En cours	1	01/04/2017	30/06/2017	B Budget exercice en cours	01/01/2017	31/12/2017		Non	0	EU
FT	En cours	2	01/07/2017	30/09/2017	B Budget exercice en cours	01/01/2017	31/12/2017		Non	0	EU
FT	En cours	3	01/10/2017	31/12/2017	B Budget exercice en cours	01/01/2017	31/12/2017		Non	0	EU

## 3.10.2 RAPPEL : INTERDIRE LA MODIFICATION DE LA DATE DE VALEUR SUR ANARAP

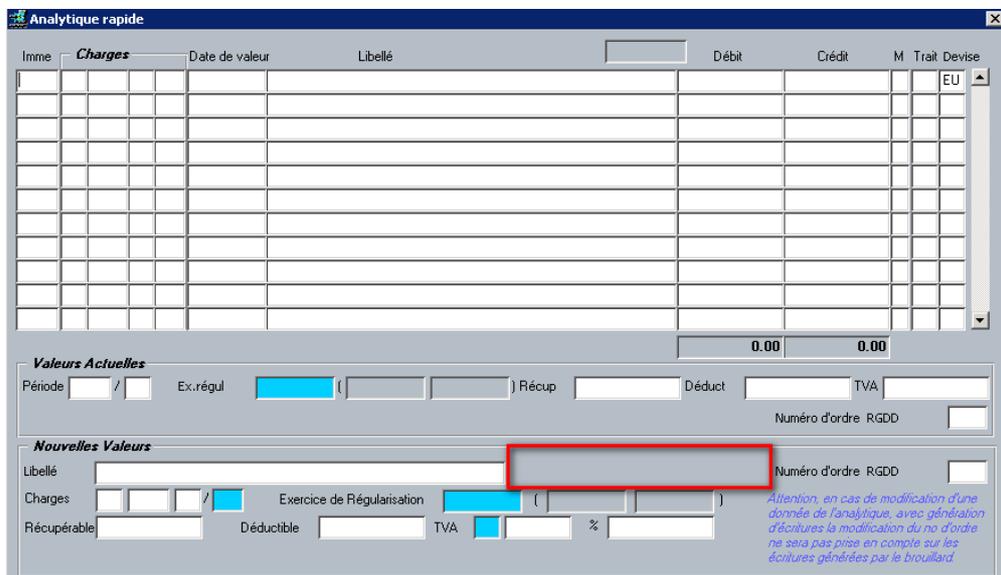
- Sur l'écran ANARAP ((abButil\_68), le champ « Date de valeur » est désormais masqué afin d'éviter, si correction intempestive, un déséquilibre dans les dates de valeur.

AVANT :



The screenshot shows the 'Analytique rapide' window with a table of financial data. Below the table, there are sections for 'Valeurs Actuelles' and 'Nouvelles Valeurs'. In the 'Nouvelles Valeurs' section, the 'Date de valeur' field is highlighted with a red box, indicating it is the focus of the documentation.

APRES :



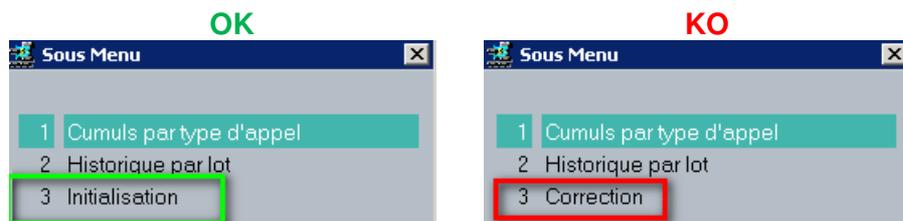
The screenshot shows the same 'Analytique rapide' window, but the 'Date de valeur' field in the 'Nouvelles Valeurs' section is now masked with a grey box, indicating that the field is no longer visible to the user.

## 3.10.3 RAPPEL : AMELIORATION PHASE « INITIALISATION » DANS LA SITUATION /TYPE D'APPEL

- Ceci afin de pouvoir corriger les données de l'historique par lot (table HLOT), en cas par exemple d'éclatement ou de regroupement de lots, quel que soit le type d'appel.  
En effet, à ce jour, seul le cumul par type d'appel était accessible (table HCPT).
- Cet utilitaire est accessible dans le menu « Appel de provisions / Situation / type d'appel »

### 3.10.3.1 PREREQUIS

- La copropriété concernée doit être désactivée :

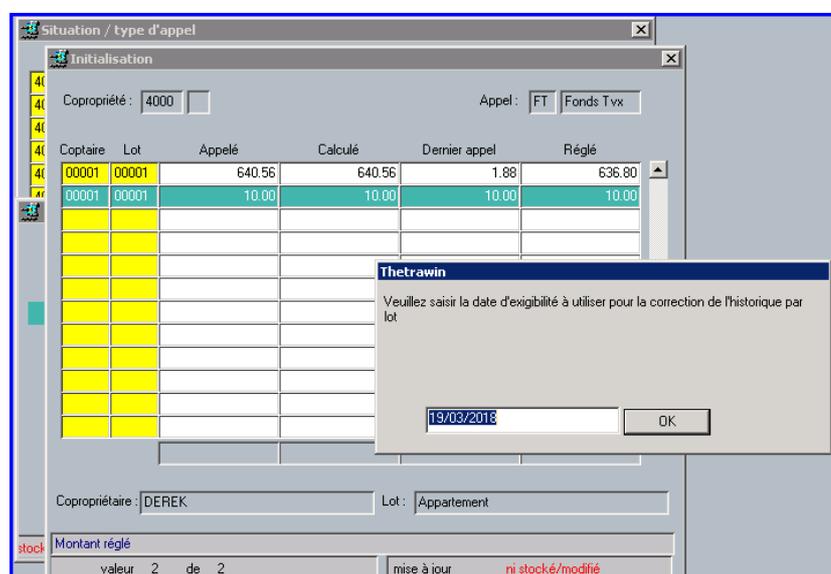


### 3.10.3.2 PRINCIPE

- Cet utilitaire va créer dans l'historique par lot, une nouvelle ligne de correction (code C) en complément des lignes existantes (A pour appel, V pour vente, M comme mobilisation et P comme produit financier).
- Après modification d'un montant puis sa validation par F9, le programme proposera une date de validation (date exigibilité) égale à la date du jour.
- La notion de date d'exigibilité sur les lignes de type C est vitale pour la gestion des mutations et de l'édition de l'annexe 8.

### 3.10.3.3 FONCTIONNEMENT

- Il vous suffit comme d'habitude de faire F7 et de saisir pour le copropriétaire et le lot concerné, le montant que vous voulez ajouter ou ôter.
- A la validation (F9), une nouvelle question vous est posée afin de connaître la date d'exigibilité avec la date du jour comme date par défaut.



- Si vous faites une nouvelle modification sur la même ligne ou une autre, sans sortir de l'écran, le programme proposera la même date renseignée par l'opérateur.
- Si vous êtes entre temps sorti de l'écran, le programme proposera à nouveau par défaut la date du jour.

### 3.10.3.4 MODE DE CALCUL

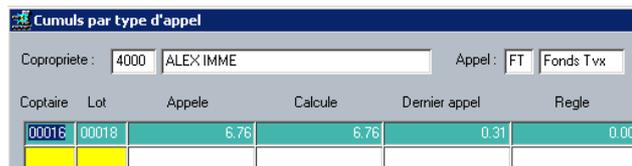
- Le programme fait la différence entre le montant du cumul par type d'appel modifié et validé (HCPT – colonne Appelé) avec le montant total de l'historique par lot présent (HLOT – colonne TTC). Les 2 autres colonnes (TVA et Récupérable) restant à 0.
- Le principe étant de calculer systématiquement le total des lignes sélectionnées sur l'historique par lot présent (CPTA/LOT) puis de vérifier la date de correction :
  - Si la date est différente alors on fait la différence comme indiquée.
  - Si la date est identique on ignorera la ligne de type C déjà existante à cette date.

### 3.10.3.5 REGLES DE GESTION

- On génère autant de lignes de type C pour un couple CPTA/LOT qu'il y a de dates d'exigibilité différentes.
- En cas d'erreur de saisie, il vous suffira de modifier le montant et de valider à la même date en plus ou en moins. Dès lors le nouveau calcul écrasera l'ancien  
Et si c'est la date qui est erronée de générer une nouvelle ligne avec la bonne date
- L'insertion de cette ou ces nouvelles lignes n'a aucun impact sur les autres lignes du couple CPTA/LOT.

### 3.10.3.6 EXEMPLE ILLUSTRE

- J'ai un copropriétaire qui possède 1 lot que l'on veut éclater en 2 :

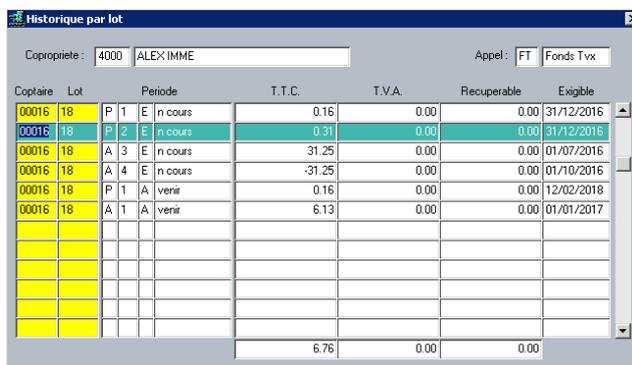


Cumuls par type d'appel

Copropriete : 4000 ALEX IMME Appel : FT Fonds Txv

Coptaire	Lot	Appelle	Calcule	Dernier appel	Regle
00016	00018	6.76	6.76	0.31	0.00

=> Cumul par type d'appel



Historique par lot

Copropriete : 4000 ALEX IMME Appel : FT Fonds Txv

Coptaire	Lot	Periode	T.T.C.	T.V.A.	Recuperable	Exigible
00016	18	F 1 E	0.16	0.00	0.00	31/12/2016
00016	18	F 2 E	0.31	0.00	0.00	31/12/2016
00016	18	A 3 E	31.25	0.00	0.00	01/07/2016
00016	18	A 4 E	-31.25	0.00	0.00	01/10/2016
00016	18	F 1 A	0.16	0.00	0.00	12/02/2018
00016	18	A 1 A	6.13	0.00	0.00	01/01/2017
			6.76	0.00	0.00	

=> Historique par lot

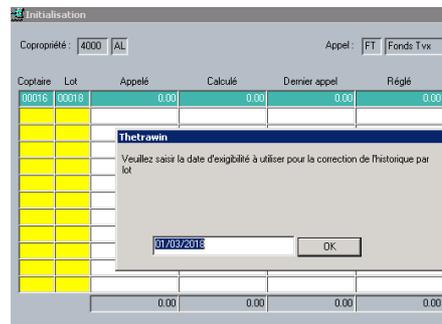
- Après éclatement



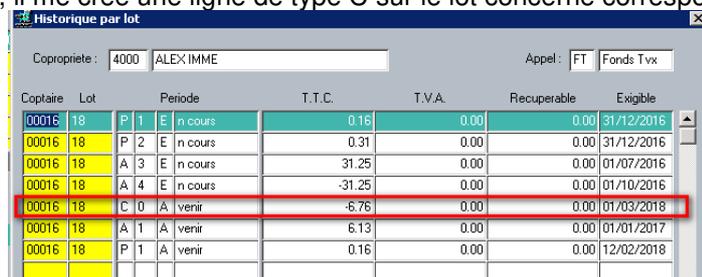
Consultation Lots eclates

Immeuble	Lot père	N°	Statut lot père	Lot fils	N°	Statut lot fils	Date début	Date de fin
4000 ALEX IMME	00016 Studio	000	Racine du lot	00181 Studio	001	Terminal	01/03/2018	.....
				00182 Studio	001	Terminal	01/03/2018	.....

- Je mets à 0 l'ancien lot et le programme me propose une date que je corrige (au 01/03/2018 au lieu du 19/03/2018)

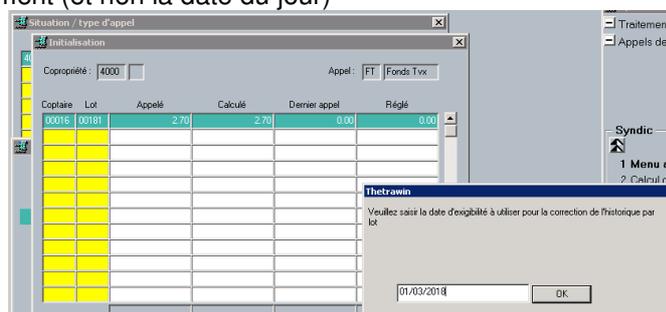


- A la validation (Entrée), il me crée une ligne de type C sur le lot concerné correspondant au montant annulé.

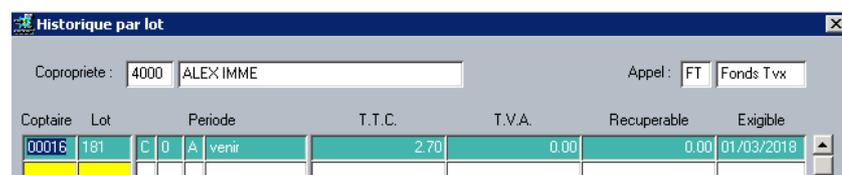


Copropriétaire	Lot	Période	T.T.C.	T.V.A.	Recupérable	Exigible
00016	18	P 1	E n cours	0.16	0.00	0.00 31/12/2016
00016	18	P 2	E n cours	0.31	0.00	0.00 31/12/2016
00016	18	A 3	E n cours	31.25	0.00	0.00 01/07/2016
00016	18	A 4	E n cours	-31.25	0.00	0.00 01/10/2016
00016	18	C 0	A venir	-6.76	0.00	0.00 01/03/2018
00016	18	A 1	A venir	6.13	0.00	0.00 01/01/2017
00016	18	P 1	A venir	0.16	0.00	0.00 12/02/2018

- Sans sortir de l'écran, je crée une nouvelle ligne pour le 1<sup>er</sup> lot en éclatement et le programme me propose la date modifiée précédemment (et non la date du jour)



- Le cumul hlot est bien à jour avec cette ligne de correction (C).



Copropriétaire	Lot	Période	T.T.C.	T.V.A.	Recupérable	Exigible
00016	181	C 0	A venir	2.70	0.00	0.00 01/03/2018

- Je fais de même pour le 2<sup>ème</sup> lot.

### 3.10.3.7 CAS DE LA REPRISE DE SOLDE

- Pour rappel, dans le cadre d'une reprise de soldes il est recommandé de passer par une validation sans comptabilisation des appels concernés. Dès lors, il est possible de modifier les résultats des calculs avant validation.
- !** L'exercice FT ne disposant pas de dates de régularisation, vous ne pourrez donc pas affecter le type FT aux écritures du 1050 (est pas accessible dans ce cas). Il sera nécessaire de l'ajouter a posteriori grâce à la correction analytique.



# THETRAWIN Version 9.4.0 Documentation

## 4 PAIE

### 4.1 NOUVEAU BULLETIN DE PAIE

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.2

### 4.2 RUBRIQUES ACTIVES / INACTIVES

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.2

### 4.3 GESTION DE LA DATE DE RADIATION

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.2

### 4.4 GESTION DES SALARIES PRESENTS

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.2

### 4.5 REACTIVATION ET MULTI-REACTIVATION DE SALARIE

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.5 et sur patch 9.3.10

### 4.6 NOUVEAUX ETATS DE CONTROLE

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.10

### 4.7 EVOLUTIONS DSN

- Voir documentation détaillée sur patch 9.3.10