

<b>1</b>	<b>Commun</b>	<b>3</b>
1.1	TLMC – Banque Palatine (9.7.60)	3
1.1.1	Contexte	3
1.1.2	Organisme bancaire	3
1.1.3	Fichier TLMC	4
1.2	Civilité AFUL (9.7.20)	4
1.3	Civilités CSE et SELURL	4
1.4	Groupement et Vitrine Powimo	6
1.4.1	Le groupement est une vitrine	6
1.4.2	Le groupement n'est pas une vitrine mais est rattaché à une vitrine	6
1.5	Améliorants comptables	9
1.5.1	Modification ergonomique - Saisie des O.D	9
1.5.2	Nouveau contrôle de cohérence	10
<b>2</b>	<b>Syndic</b>	<b>11</b>
2.1	Annexe SRU 8 simplifiée (9.7.20)	11
2.1.1	Annexe SRU 8 par lot	11
2.1.2	Annexe SRU 8 par copropriétaire	12
2.2	Plafond du livret A (9.7.20)	12
2.3	Ordonnance 2019-1101 applicable au 1er Juin 2020 (9.7.30)	12
2.3.1	Rappel de la loi	12
2.3.2	Passerelle article 25-1	14
2.3.3	Passerelle article 26-1	15
2.3.4	Maquettes de 2 <sup>nd</sup> vote	16
2.3.5	Maquette d'ordre du jour et de convocation	17
2.3.6	Résolutions à ajouter	19
2.3.7	Résolutions à modifier	22
2.3.8	Edition du formulaire de Vote par correspondance	23
2.4	Assemblée générale entièrement à distance (9.7.40)	24
2.4.1	Rappel de la loi	24
2.4.2	Assemblée entièrement à distance	24
2.4.3	Limite de tantième	25
2.5	Formulaire vote par correspondance (9.7.50)	25
2.5.1	Maquette de vote par correspondance	25
2.5.2	Réception du formulaire	28
2.5.3	Impact sur la feuille de présence	29
2.5.4	Procès verbal AG	30
2.6	Contrat type de syndic (9.7.50)	30
2.7	AG – Vote par correspondance, gestion des défaillants	32
2.7.1	Rappel de la loi	32
2.7.2	Modification de l'écran de saisie votes	32
2.7.3	Modification de l'écran du détail des votes	32
2.7.4	Modification Du PV	33
2.8	Les Repartiteurs de chaleur	35
2.8.1	Paramétrages	36
2.8.2	Définitions Base de répartitions et index	36
2.8.3	Import fichier de relevé des répartiteurs	38
2.8.4	Ecran de saisie des répartiteurs	39
2.8.5	Editions	41
2.9	Mutation : Etat Daté	42
2.9.1	Rappel de la loi	42
2.9.2	Maquette Etat daté	43
<b>3</b>	<b>Gérance</b>	<b>46</b>
3.1	Revenus Fonciers (9.7.12)	46
3.2	Observatoire des loyers ANIL (9.7.20)	46
3.2.1	Législation	46
3.2.2	Dans ThetraWin	46
3.3	Nouvel Ecran pour la prise de rendez-vous (9.7.20)	53
3.4	RGDD – Choix de l'édition pour le locatif complet (9.7.30)	55
3.5	Ecran Groupe de Lots (9.7.50)	56
3.6	Encadrement des Loyers Paris (Juillet 2020)	57

3.7	Ré-Edition de Quittance.....	58
3.8	Loi Chatel – CRG.....	59
3.9	Observatoire FNAIM – Nouvelles Informations .....	59
3.10	Sortie Locataire : Ajout contrôle de la date de sortie (Powimo) .....	60

## 1 COMMUN

### 1.1 TLMC – BANQUE PALATINE (9.7.60)

#### 1.1.1 CONTEXTE

La Banque Palatine vous a informé par mail que le formalisme du fichier TLMC (Télétransmission de Lignes Magnétiques de Chèques) évolue.

A partir de septembre 2020, il est nécessaire de renseigner dans chaque fichier :

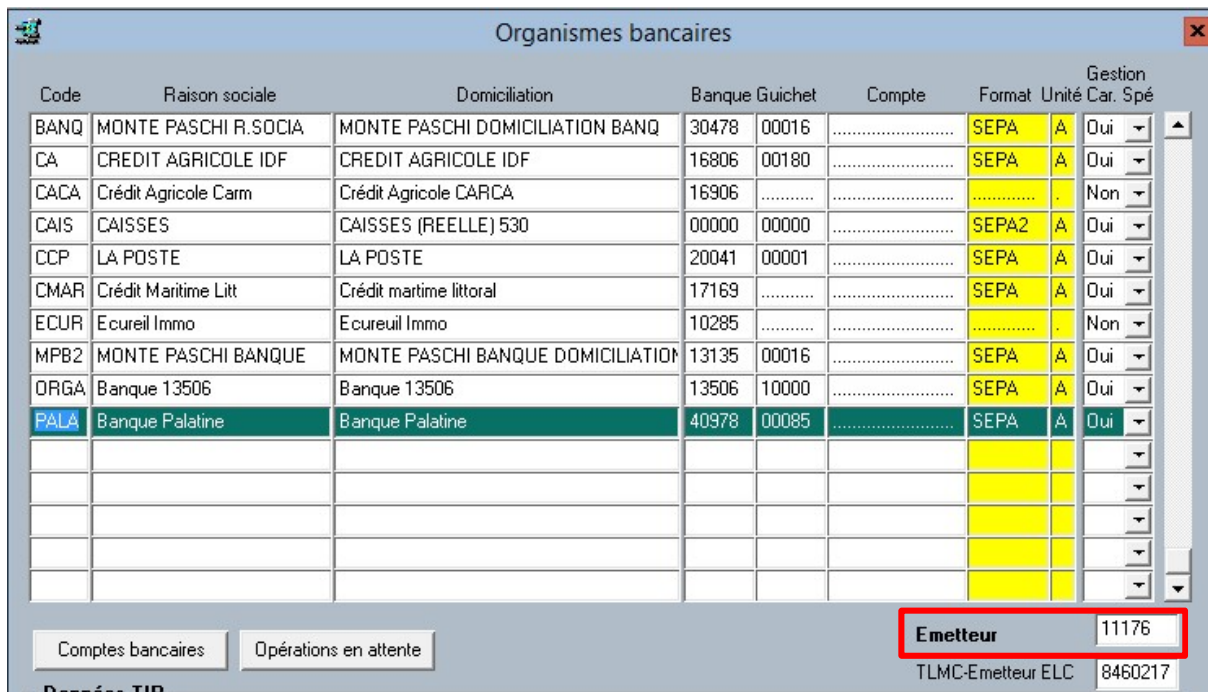
- le numéro de SIRET
- le numéro d'émetteur ELC

dans les zones 6 (le numéro de Siret en position 54 à 67) et 8 du fichier (le numéro de contrat doit être en position 111 cadré à gauche et non à droite) prévues à cet effet.

La Banque Palatine vous fournit également dans ce même mail votre numéro de contrat ELC.

#### 1.1.2 ORGANISME BANCAIRE

Un nouveau champ a été créé pour saisir votre numéro émetteur ELC :



Code	Raison sociale	Domiciliation	Banque	Guichet	Compte	Format	Unité	Car.	Spé	Gestion
BANQ	MONTE PASCHI R.SOCIA	MONTE PASCHI DOMICILIATION BANQ	30478	00016	.....	SEPA	À	Oui		
CA	CREDIT AGRICOLE IDF	CREDIT AGRICOLE IDF	16806	00180	.....	SEPA	À	Oui		
CACA	Crédit Agricole Cam	Crédit Agricole CARCA	16906	.....	.....	.....	.	Non		
CAIS	CAISSES	CAISSES (REELLE) 530	00000	00000	.....	SEPA2	À	Oui		
CCP	LA POSTE	LA POSTE	20041	00001	.....	SEPA	À	Oui		
CMAR	Crédit Maritime Litt	Crédit maritime littoral	17169	.....	.....	SEPA	À	Oui		
ECUR	Ecureuil Immo	Ecureuil Immo	10285	.....	.....	.....	.	Non		
MPB2	MONTE PASCHI BANQUE	MONTE PASCHI BANQUE DOMICILIATION	13135	00016	.....	SEPA	À	Oui		
ORGA	Banque 13506	Banque 13506	13506	10000	.....	SEPA	À	Oui		
<b>PALA</b>	<b>Banque Palatine</b>	<b>Banque Palatine</b>	<b>40978</b>	<b>00085</b>	<b>.....</b>	<b>SEPA</b>	<b>À</b>	<b>Oui</b>		

Comptes bancaires	Opérations en attente	<b>Emetteur</b>	11176
Données TIP		TLMC-Emetteur ELC	8460217

Ce champ ne sera utilisé (à ce jour) que pour la Banque Palatine (code banque = 40978).

### 1.1.3 FICHER TLMC

Lors de la validation des encaissements (ou lors de l'édition des bordereaux), le fichier TLMC est généré si vous répondez 'Oui' à 'Constitution du fichier' :



Le fichier généré comporte :

- le numéro SIRET de l'agence (de AGEN)
- le numéro d'émetteur ELC saisi sur l'organisme bancaire Palatine.

Exemple de fichier csv généré :

```
03CH00000120200828Qualité      305532517002190008186      8460217
04CH000002      0000000123456789012123456789012      20200828      50136890001000000078506
08CH00000320200828Qualité      305532517002190008186      8460217
```

N° Siret remettant  
Position 54 à 67

N° émetteur ELC  
Position 111 à 118

### 1.2 CIVILITE AFUL (9.7.20)

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



### 1.3 CIVILITES CSE ET SELURL

Trois nouvelles civilités sont disponibles dans la liste autorisée des civilités.

Les codes CSE, SELURL, SELAFA sont ajoutés.

Zoom civilites

Ce dictionnaire n'est pas modifiable

Code	Libelle	Formule politesse	Type	Couple
CSE	COMITE SOCIAL ET ECONOMIQU	Madame, Monsieur	Morale	Non
SELAFA	S.E.L.A.F.A.	Madame, Monsieur	Morale	Non
SELURL	S.E.L.U.R.L.	Madame, Monsieur	Morale	Non

code civilite

record 1 of 3 records found | update stored

### 1.4 GROUPEMENT ET VITRINE POWIMO

Afin de pouvoir gérer le niveau d'organisation 'Vitrine' dans Powimo, l'écran des groupements est modifié.

#### 1.4.1 LE GROUPEMENT EST UNE VITRINE



Groupement détaillé

Code groupe: VIT1 Libelle: Vitrine 1

**Description société** | Informations complémentaires | Entêtes

**Description société**

Raison sociale .....  
 Enseigne .....  
 Nom .....  
 Numéro RCS .....  
 Ville immatriculation RCS .....  
 Numéro de SIRET ..... Code APE .....  
 N° de TVA Intracommunautaire : .....  
 Type .....  
 Montant capital .....

**Coordonnées société**

Adresse .....

**Responsable société**

Code civilité .....  
 Nom .....  
 Fonction .....  
 Numéro de téléphone .....  
 Numéro de mobile .....

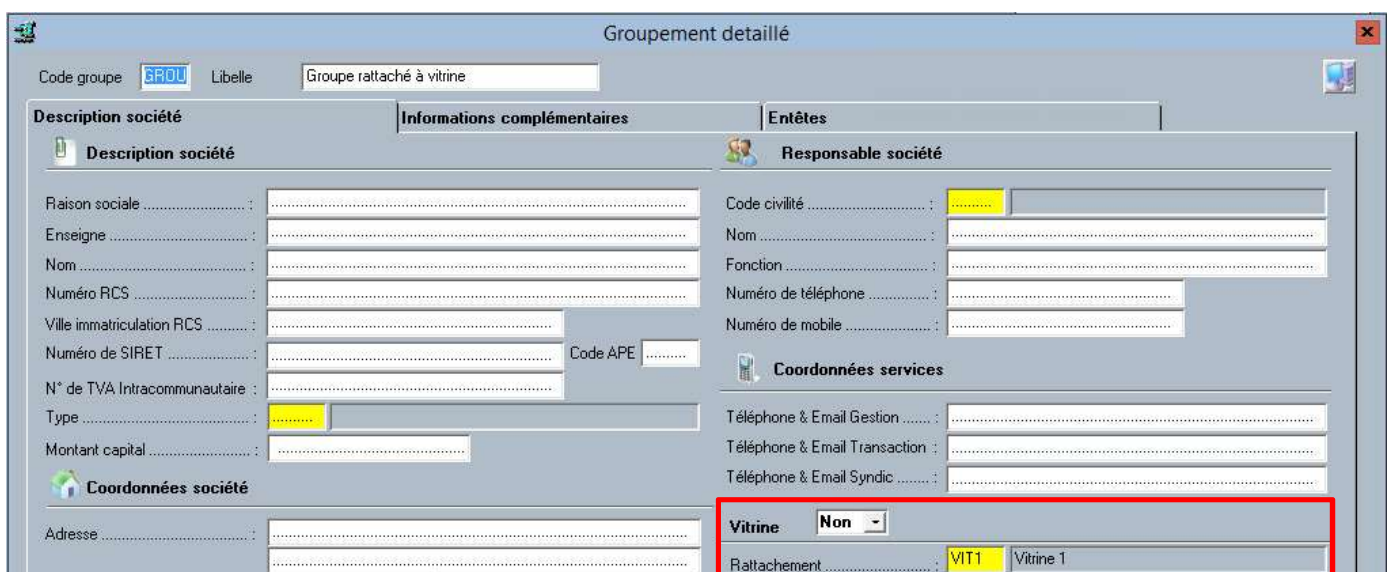
**Coordonnées services**

Téléphone & Email Gestion .....  
 Téléphone & Email Transaction .....  
 Téléphone & Email Syndic .....

**Vitrine** Oui -  
 Rattachement .....

Il n'y a pas accès au champ Rattachement.

#### 1.4.2 LE GROUPEMENT N'EST PAS UNE VITRINE MAIS EST RATTACHE A UNE VITRINE



Groupement détaillé

Code groupe: GROU Libelle: Groupe rattaché à vitrine

**Description société** | Informations complémentaires | Entêtes

**Description société**

Raison sociale .....  
 Enseigne .....  
 Nom .....  
 Numéro RCS .....  
 Ville immatriculation RCS .....  
 Numéro de SIRET ..... Code APE .....  
 N° de TVA Intracommunautaire : .....  
 Type .....  
 Montant capital .....

**Coordonnées société**

Adresse .....

**Responsable société**

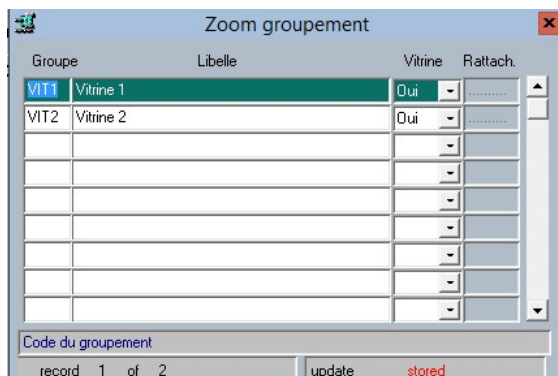
Code civilité .....  
 Nom .....  
 Fonction .....  
 Numéro de téléphone .....  
 Numéro de mobile .....

**Coordonnées services**

Téléphone & Email Gestion .....  
 Téléphone & Email Transaction .....  
 Téléphone & Email Syndic .....

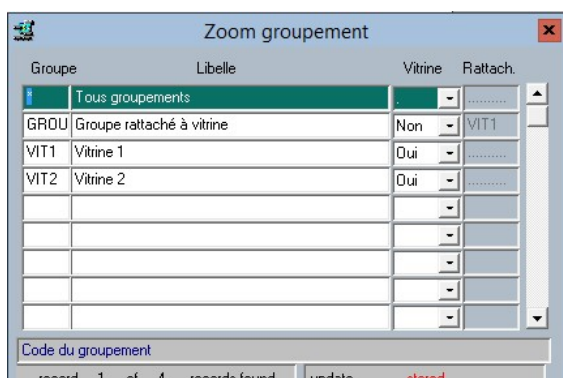
**Vitrine** Non -  
 Rattachement ..... VIT1 Vitrine 1

Le champ Rattachement est accessible et on peut zoomer pour avoir toutes les vitrines :



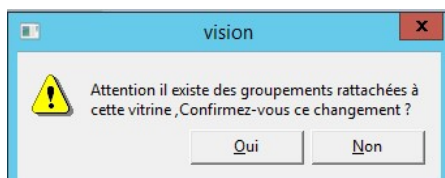
Dans ce cas, le champ rattachement est facultatif. Un groupement n'est pas forcément rattaché à une vitrine.

Le zoom sur les groupements est modifié. La colonne 'Vitrine' a été ajoutée :



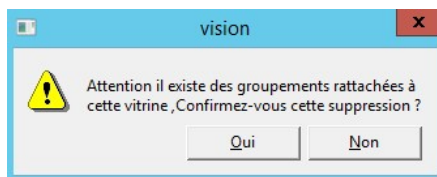
On peut également créer, modifier ou supprimer des groupements avec ce zoom.

Si le champ 'Vitrine' passe de 'Oui' à 'Non', la fenêtre suivante s'affiche :



Si le champ 'Vitrine' passe de 'Non' à 'Oui', le champ 'Rattachement' est remis à null.

En suppression d'un groupement de type 'Vitrine', le message suivant s'affiche :



En répondant 'Oui', les groupements avec ce code vitrine ont le champ 'Rattachement' remis à null.



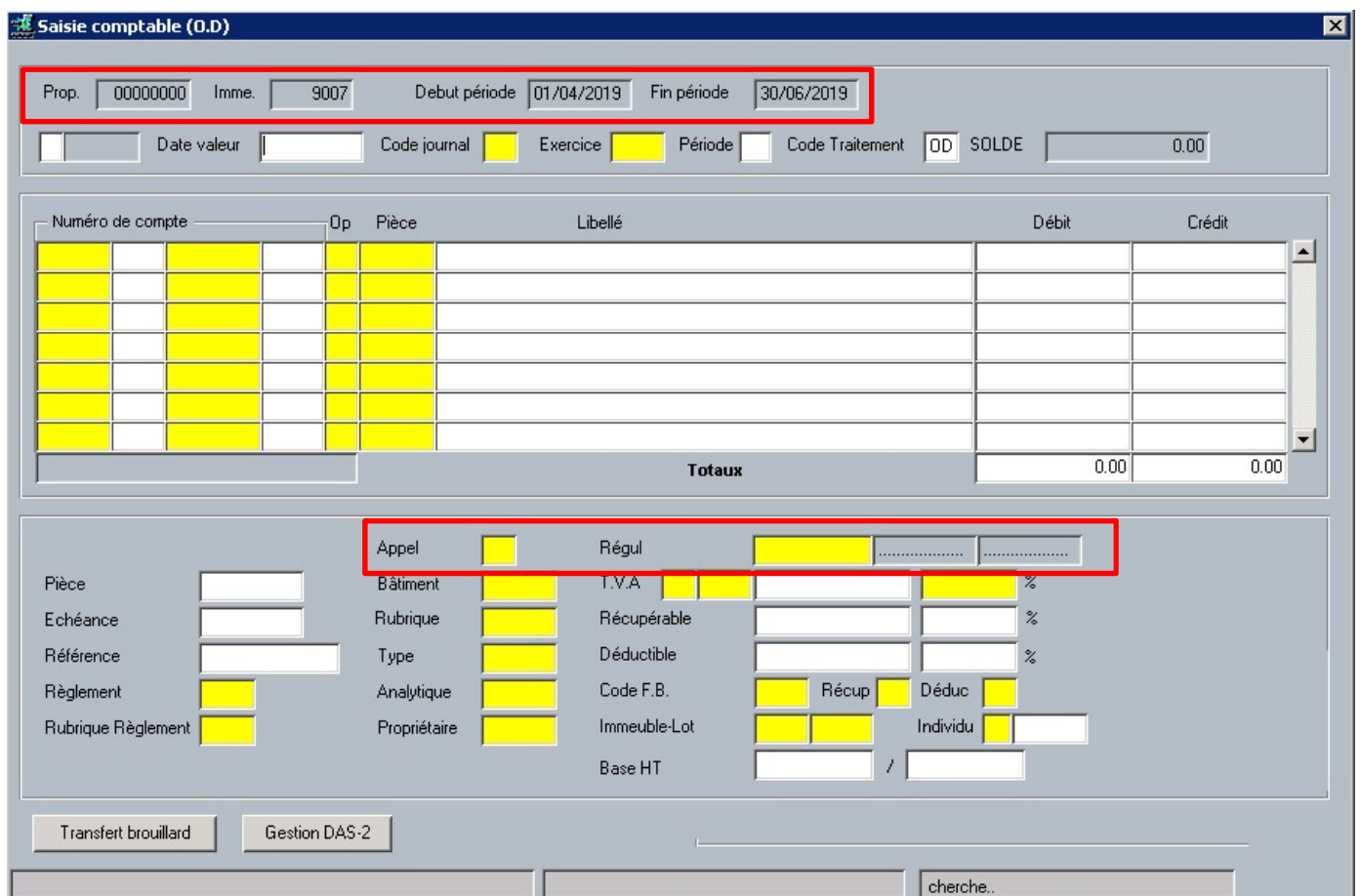
## 1.5 AMELIORANTS COMPTABLES

Il a été constaté une difficulté d'utiliser l'écran de saisie des opérations diverses. Des améliorations ont été prévues pour simplifier l'utilisation et éviter des erreurs gênantes dans le flux de traitements de ces OD.

### 1.5.1 MODIFICATION ERGONOMIQUE - SAISIE DES O.D

Dans la capture d'écran suivante les modifications ergonomiques suivantes ont été apportées :

- Ajout du contexte dans l'écran
- Regroupement de la date de régularisation avec le type d'appel



Le mode de saisie du type d'appel et de la date de régularisation a été modifié. Il n'est plus possible de sélectionner indépendamment l'appel et la date de régularisation.

La sélection de l'appel et de la régul se fera en même temps à l'aide d'un nouveau zoom qui affiche les types d'appels et les dates de régularisations associées.

A la sélection d'un enregistrement (F1), le type d'appel et la période de régul sont renseignés dans l'écran O.D.



## 2 SYNDIC

### 2.1 ANNEXE SRU 8 SIMPLIFIEE (9.7.20)

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

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

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

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

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

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

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

Fonds travaux loi ALUR du 24/03/2014 - Quote-part par lot ..... [Annexe 8]

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

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

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

#### 2.1.1 ANNEXE SRU 8 PAR LOT

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

1 ALLEE TEST Annexe N°8  
 Immeuble : 1234 TEST SAVY  
 38130 ECHIROLLES  
 Fonds Travaux Loi ALUR du 24/03/2014  
 Quote-Part par Lot au 31/12/2023

Edité, le 02/03/2020

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

## 2.1.2 ANNEXE SRU 8 PAR COPROPRIETAIRE

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

1 ALLEE TEST

Immeuble : 1234 TEST CAMPY

Annexe N°8

38130 ECHIROLLES

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

Edité, le 02/03/2020

N° Coptaire	Nom	Montant
2	ABAD4, Abémar	1 094,16
4	ABAD4, Abémar	420,83
5	ABALLO	673,33
6	ABEANA MOHAMED	673,33
1	EL OUAZANI TEST	1 094,16
3	EL OUAZANI TEST	1 094,16
Total du fonds travaux (pour 6 copropriétaires)		5 049,97€

## 2.2 PLAFOND DU LIVRET A (9.7.20)

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

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

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

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



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

## 2.3 ORDONNANCE 2019-1101 APPLICABLE AU 1ER JUIN 2020 (9.7.30)

### 2.3.1 RAPPEL DE LA LOI

L'ordonnance paru le 1<sup>er</sup> Octobre 2019 a pour but de :

- redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination ou de la taille de la copropriété ;
- clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

Parmi les mesures proposées par l'ordonnance, figurent des **dispositions assouplissantes le champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 et le régime de la copropriété selon les caractéristiques de certains immeubles**. Les immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation peuvent sortir de ce dispositif impératif, tandis que les petites copropriétés ou encore les copropriétés n'ayant que deux copropriétaires échappent à certaines rigidités du dispositif de droit commun. Les modifications sur le régime de la copropriété n'ont pas d'impact dans ThéraWin.

#### **Les prises de décision sont facilitées :**

- la participation aux assemblées générales par correspondance est améliorée ;
- le mécanisme dit de la "passerelle" est généralisé lorsqu'une décision n'a pas recueilli la majorité requise mais qu'une proportion non négligeable des copropriétaires y était favorable (pour permettre un deuxième vote).

Ces dispositions visent à remédier aux conséquences de l'absentéisme croissant des copropriétaires en assemblée générale, obstacle majeur à la prise de décision.

#### **L'ordonnance offre également de nouveaux moyens d'action aux copropriétaires, notamment :**

- en facilitant la réalisation de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite en parties communes aux frais exclusifs d'un copropriétaire ;
- ou encore en permettant à tout copropriétaire de solliciter la tenue d'une assemblée générale, à ses frais, pour délibérer de questions le concernant.

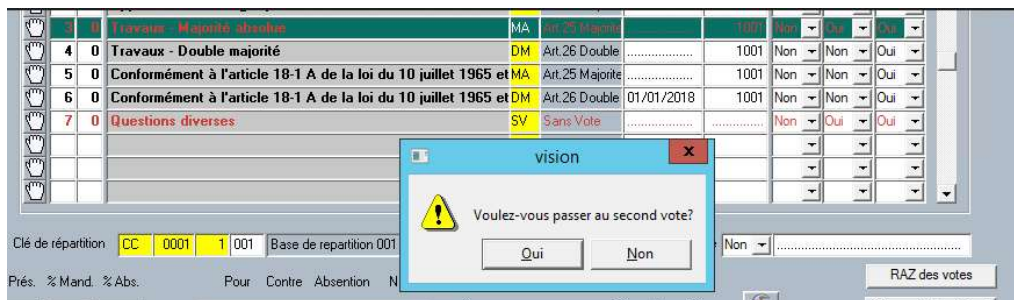
**L'essentiel de ces dispositions entre en vigueur le 1er juin 2020.**

### 2.3.2 PASSERELLE ARTICLE 25-1

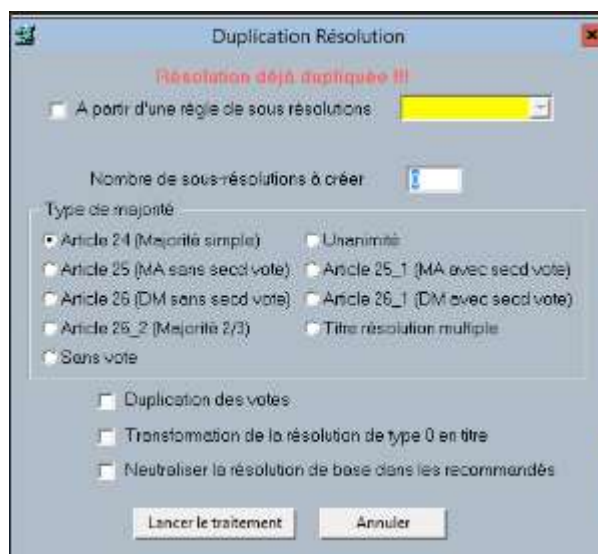
La passerelle indiquée dans l'article 25-1 consiste en la possibilité d'effectuer immédiatement un 2nd vote avec une majorité plus souple. Cette fonctionnalité existe déjà dans Thétrawin. Pour rappel voici son fonctionnement.

Dans l'écran de saisie des votes, disponible dans l'écran de l'assemblée générale (mot clé AG),

Lorsqu'une résolution avec la majorité Art. 25 n'est pas approuvée, Thétrawin propose à la clôture de la résolution de générer une nouvelle résolution pour le 2nd vote.



Une nouvelle fenêtre apparaît demandant la duplication de la résolution



Lorsqu'on lance la duplication à l'aide du bouton « Lancer le traitement », le programme générera une nouvelle résolution avec (si la case est cochée) les mêmes votes que la résolution originale mais avec la majorité de l'art. 24.

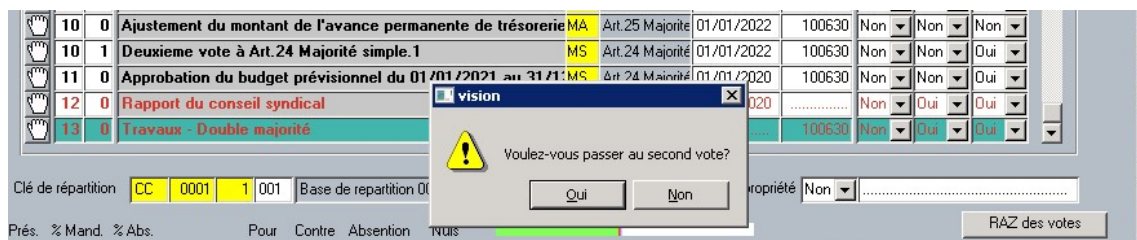
N°	Titre	Majorité	Art. 24	Art. 25	Date	Non	Oui
3	Travaux - Majorité absolue	MA	Art.25 Majorité	1001		Non	Oui
3	Deuxieme vote à Art.24 Majorité simple.1	MS	Art.24 Majorité	1001		Non	Oui

### 2.3.3 PASSERELLE ARTICLE 26-1

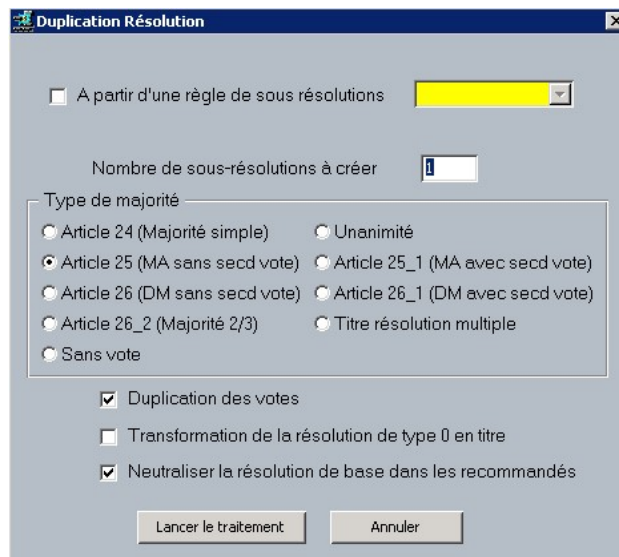
La passerelle indiquée dans l'article 26-1 consiste en la possibilité d'effectuer immédiatement un 2nd vote avec une majorité plus souple.

Cette fonctionnalité n'existait pas dans Thétrawin. Le fonctionnement choisi est le même que pour la passerelle de l'Art. 25.

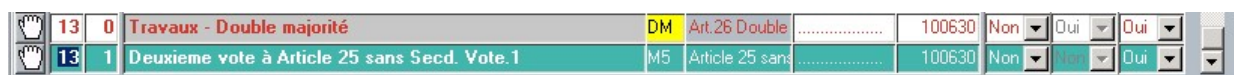
Dans l'écran de saisie des votes, disponible dans l'écran de l'assemblée générale (mot clé AG), lorsqu'une résolution avec la majorité Art. 26 n'est pas approuvée, Thétrawin propose à la clôture de la résolution de générer une nouvelle résolution pour le 2nd vote.



Une nouvelle fenêtre apparaît demandant la duplication de la résolution avec la majorité Art. 25.



Lorsqu'on lance la duplication à l'aide du bouton « Lancer le traitement », le programme génèrera une nouvelle résolution avec (si la case est cochée) les même votes que la résolution originale mais avec la majorité de l'art. 25.



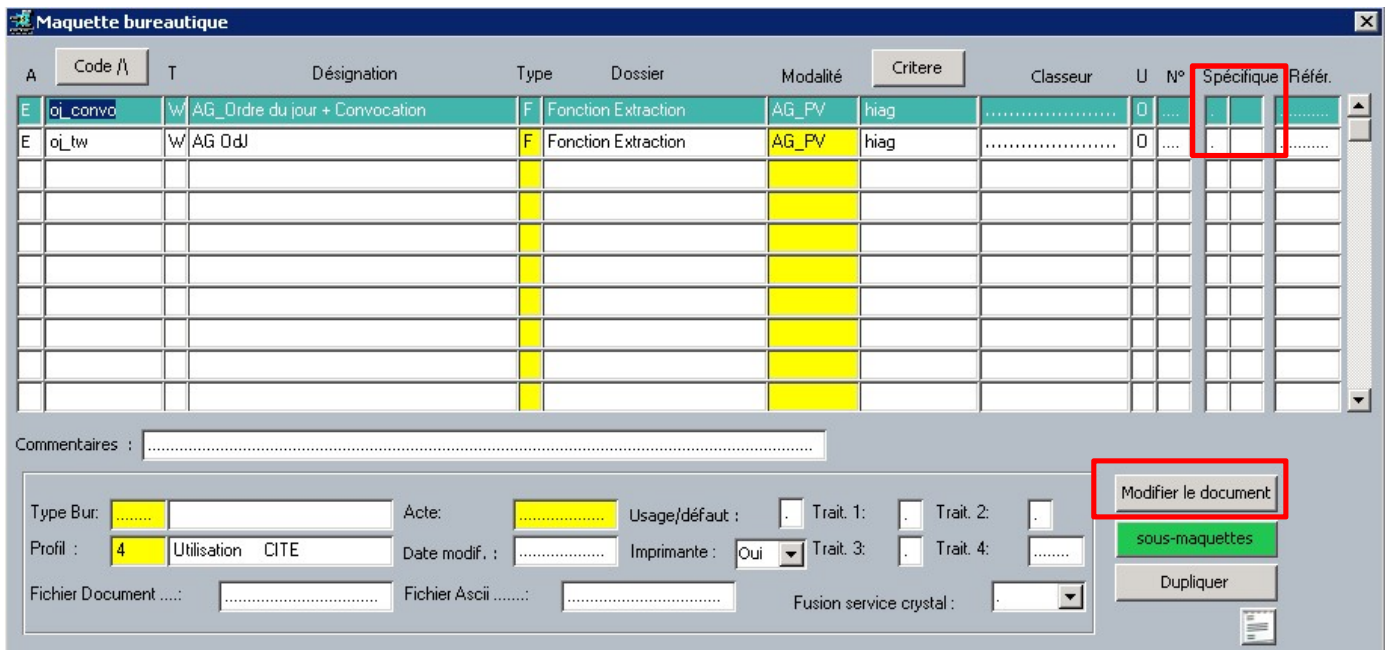




## 2.3.5 MAQUETTE D'ORDRE DU JOUR ET DE CONVOCATION

Pour la modification de maquette spécifique, il faut accéder à l'écran ayant pour mot clé DOCU.

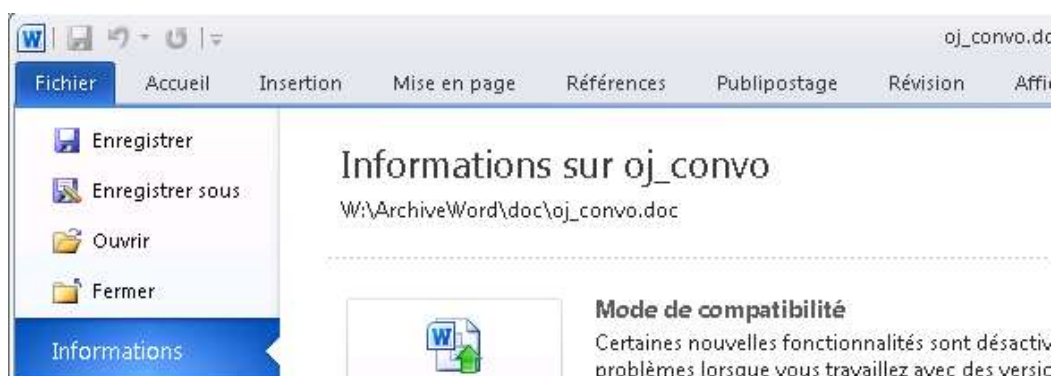
Vous pouvez filtrer sur les 3 maquettes à modifier : oj\_convo, oj\_convo99 et oj\_tw.



Si la maquette est spécifique, la colonne « Spécifique » sera à Oui. Il suffit alors de cliquer sur le bouton « Modifier le document » pour ouvrir Word.

**Remarque :** Même si l'écran n'indique pas la maquette comme un spécifique, nous vous conseillons d'ouvrir le document et de regarder où est stocké le document.

Pour cela, il suffit de cliquer sur l'onglet « Fichier », bloc « Informations »



Lorsque vous voyez « Word/doc », il s'agit d'une maquette spécifique. Nous vous invitons donc dans ce cas à renseigner le champ « Spécifique » de l'écran à « Oui » et de modifier la maquette comme indiqué dans les paragraphes suivants.

En revanche, si vous voyez « ArchiveWord/doc ». Il s'agit d'une maquette standard qui est déjà modifiée avec les mentions obligatoires.

### 2.3.5.1 ORDRE DU JOUR

Pour l'ordre du jour, le nom de la maquette est oj\_tw.

Il faut modifier en fin de document le bloc "pour rappel"

#### POUR RAPPEL

##### MAJORITES de la loi du 10/07/1965

*Art. 24 - Majorité simple : la résolution doit recueillir plus de la moitié des tantièmes des présents ou représentés à l'exclusion des abstentions.*

*Art. 25 - Majorité absolue : la majorité absolue est constituée par 50 % des tantièmes + 1 de tous les copropriétaires.*

*Art. 25-1 Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.*

*Art. 26 - Majorité des 2/3: la majorité est constituée par au moins les deux tiers des tantièmes de tous les copropriétaires. Ce même article prévoit, sous certaines conditions, le vote à la double majorité ou à l'unanimité.*

*Art. 26 - Double majorité : pour être votée, la décision doit recueillir tout d'abord la majorité en nombre de tous les copropriétaires, lesquels doivent par ailleurs posséder au moins les deux tiers des tantièmes de tous les copropriétaires.*

par ce contenu (en orange les paragraphes modifiés)

##### MAJORITES de la loi du 10/07/1965

*Art. 24 - Majorité simple : la résolution doit recueillir plus de la moitié des tantièmes des présents ou représentés à l'exclusion des abstentions.*

*Art. 25 - Majorité absolue : la majorité absolue est constituée par 50 % des tantièmes + 1 de tous les copropriétaires.*

*Art 25-1 Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

*Art. 26 - Majorité des 2/3: la majorité est constituée par au moins les deux tiers des tantièmes de tous les copropriétaires. Ce même article prévoit, sous certaines conditions, le vote à la double majorité ou à l'unanimité.*

*Art. 26 - Double majorité : pour être votée, la décision doit recueillir tout d'abord la majorité en nombre de tous les copropriétaires, lesquels doivent par ailleurs posséder au moins les deux tiers des tantièmes de tous les copropriétaires.*

*Art 26-1 lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote à la majorité prévue à l'article 25.*

## 2.3.5.2 CONVOCATION

La maquette pour la convocation est oj\_convoy.

Il faut modifier le 1<sup>er</sup> paragraphe

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi du 31/12/1985 et le Décret du 09/06/1986) et au règlement de copropriété, nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale de votre Résidence qui se tiendra, le :

**DIMANCHE 31 MAI 2020 à 18 H 00**  
à l'adresse suivante

Par ce contenu (en orange les paragraphes modifiés)

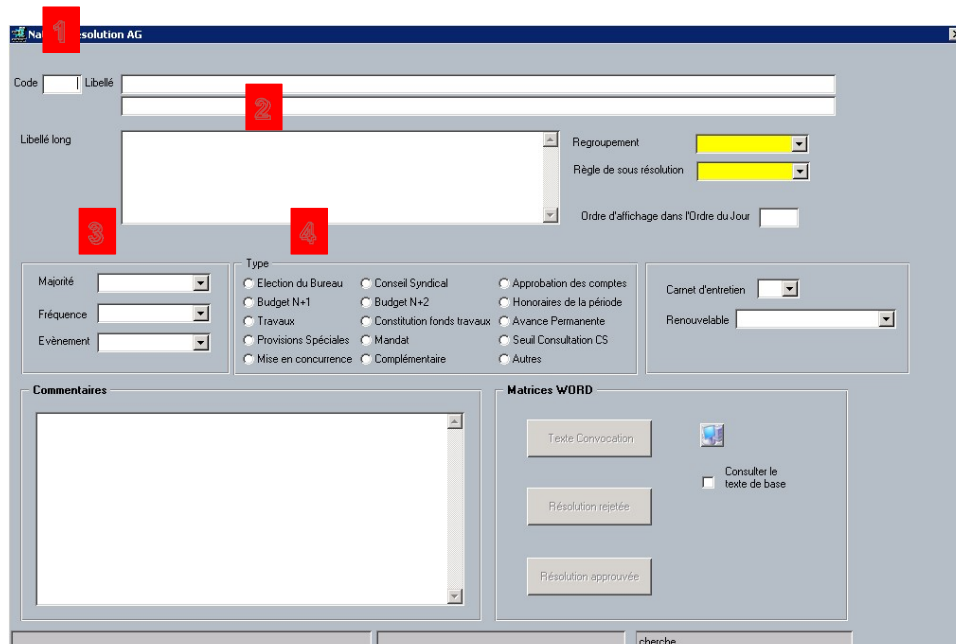
Conformément à la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi du 31/12/1985, **les Décrets du 09/06/1986 et 27/06/2019 et de l'ordonnance du 30/10/2019**) et au règlement de copropriété, nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale de votre Résidence qui se tiendra, le

## 2.3.6 RESOLUTIONS A AJOUTER

Dans la suite du document, les résolutions à ajouter ou modifier se font avec l'écran « Nature Résolution AG » disponible dans le menu *Administratif Copropriété > Les assemblées > Dictionnaire Résolutions*.

Les informations principales à renseigner seront :

- Code (1)
- Libellé et libellé long(2)
- Majorité (3)
- Type de résolution (4)



Les matrices WORD sont à créer également pour chaque nouvelle résolution.

Afin de répondre à l'ordonnance, il est nécessaire d'ajouter les résolutions suivantes :

### 2.3.6.1 DISPENSE DE CONCURRENCE DU SYNDIC

Article 20 : « *le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente* »

Code (1)	A renseigner en fonction des numéros disponibles
Libellé court(2)	Dispense de mise en concurrence du syndic pour la prochaine AG
Libellé long (2)	L'assemblée générale dispense le syndic actuel de mise en concurrence pour l'assemblée générale suivante
Majorité (3)	Art 25 Majorité Absolu
Type (4)	Mise en concurrence

### 2.3.6.2 ALLOCATION BUDGET PREVISIONNEL POUR LE CONSEIL SYNDICAL

Article 21-2 : « *L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.* »

Code (1)	A renseigner en fonction des numéros disponibles
Libellé court(2)	Fixation du montant alloué au budget prévisionnel au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs
Libellé long (2)	
Majorité (3)	Art 25 Majorité Absolu
Type (4)	Autre

### 2.3.6.3 OPPOSITION DES COPROPRIETAIRES A LA REALISATION DE TRAVAUX D'ACCESSIBILITE

Article 27 : « *Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés ... L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble* ».

Code (1)	A renseigner en fonction des numéros disponibles
Libellé court(2)	Opposition des copropriétaires à la réalisation des travaux d'accessibilité
Libellé long (2)	Au frais du copropriétaire pour des raisons motivées par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou par leur non-conformité à la destination de l'immeuble
Majorité (3)	Art 24 Majorité simple
Type (4)	Travaux

### 2.3.6.4 PROPOSITION D'EMPRUNTS COLLECTIF – MAJORITE SIMPLE

Article 27 : « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale. »

Code (1)	A renseigner en fonction des numéros disponibles
Libellé court(2)	Proposition d'emprunt collectif pour travaux – Majorité simple
Libellé long (2)	Chaque copropriétaire doit se signaler au syndic, à compter de la tenue de l'assemblée générale. Il lui faut préciser le montant sollicité sans dépasser la quote-part des dépenses qui lui incombera.
Majorité (3)	Art. 24 Majorité simple
Type (4)	Autres

### 2.3.6.5 PROPOSITION D'EMPRUNTS COLLECTIF – MAJORITE ABSOLUE

Article 27 : « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale. »

Code (1)	A renseigner en fonction des numéros disponibles
Libellé court(2)	Proposition d'emprunt collectif pour travaux – Majorité absolue
Libellé long (2)	Chaque copropriétaire doit se signaler au syndic, à compter de la tenue de l'assemblée générale. Il lui faut préciser le montant sollicité sans dépasser la quote-part des dépenses qui lui incombera.
Majorité (3)	Art. 25 Majorité absolue
Type (4)	Autres

### 2.3.6.6 PROPOSITION D'EMPRUNTS COLLECTIF – DOUBLE MAJORITE

Article 27 : « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale. »

Code (1)	A renseigner en fonction des numéros disponibles
Libellé court(2)	Proposition d'emprunt collectif pour travaux – Double majorité
Libellé long (2)	Chaque copropriétaire doit se signaler au syndic, à compter de la tenue de l'assemblée générale. Il lui faut préciser le montant sollicité sans dépasser la quote-part des dépenses qui lui incombera.
Majorité (3)	Art. 26 Doubles majorités
Type (4)	Autres

### 2.3.7 RESOLUTIONS A MODIFIER

*En italique : Titre recopié pour la compréhension mais non sujet à modification du libellé*

#### 2.3.7.1 AUTORISATION D'ACCES A LA POLICE ET GENDARMERIE AUX PARTIE COMMUNES

Libellé court(2)	<i>Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes Loi du 21/01/95</i>
Ancienne Majorité (3)	<i>Art 25 Majorité absolue</i>
Nouvelle Majorité (3)	Art 24 Majorité simple

#### 2.3.7.2 TRAVAUX D'ACCESSIBILITE

Article 27 : « *Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés ... L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble* »

Cette résolution existante demandait l'approbation de l'assemblée générale pour les travaux d'accessibilité. L'acceptation étant maintenant par défaut, la résolution existante ne nécessite pas de vote. Une résolution a été ajoutée précédemment pour laisser la possibilité aux copropriétaires de s'opposer aux travaux quand cela est justifié.

Libellé court(2)	<i>Travaux d'accessibilité : <u>Point d'information</u> concernant la réalisation des travaux de mise en conformité, afin de permettre l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite</i>
Ancienne Majorité (3)	<i>Art 24 Majorité simple</i>
Nouvelle Majorité (3)	Sans Vote

#### 2.3.7.3 ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Libellé court(2)	<i>Adaptation du règlement de copropriété</i>
Ancienne Majorité (3)	<i>Art 24 Majorité simple</i>
Nouvelle Majorité (3)	Art 25 Majorité absolu



### 2.4 ASSEMBLEE GENERALE ENTIEREMENT A DISTANCE (9.7.40)

#### 2.4.1 RAPPEL DE LA LOI

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 apporte quelques compléments pour le vote à distance en assemblée générale.

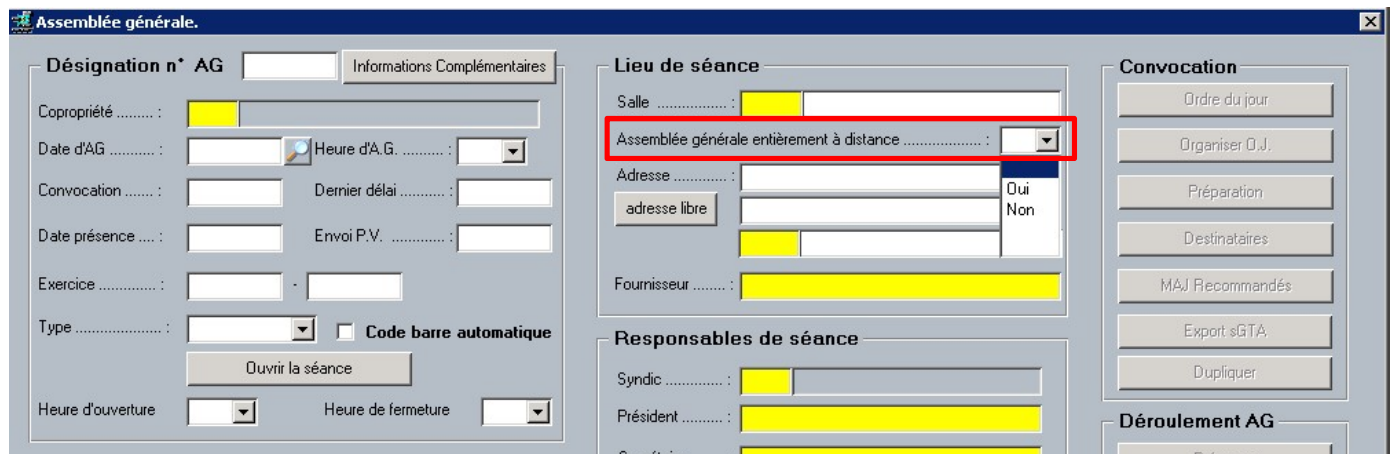
Exceptionnellement, jusqu'au 31 Janvier 2021, à l'initiative du syndic, l'assemblée générale peut être entièrement à distance. C'est-à-dire que le suivi et le vote ne peut se faire que par vote par correspondance, visioconférence ou autres moyens électroniques.

S'il y a une impossibilité de voter par un moyen électronique, le vote par correspondance reste valable.

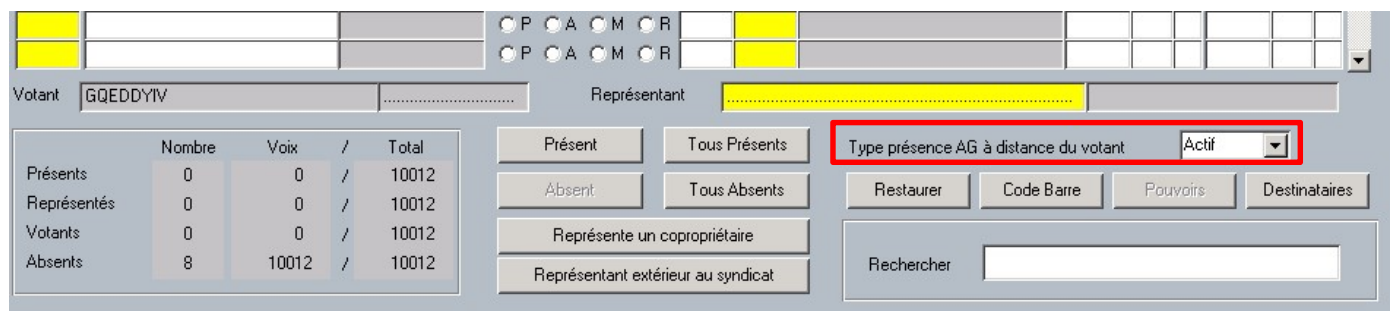
L'ordonnance indique également un changement de limite dans les pouvoirs détenus par un copropriétaire. La limite est repoussée de 10 à 15%.

#### 2.4.2 ASSEMBLEE ENTIEREMENT A DISTANCE

Un nouveau champ dans la fiche AG de Thétrawin permet d'indiquer si l'AG est entièrement à distance.



Thétrawin interprétera ce champ lors de la préparation de l'AG et positionnera automatiquement tous les votants de l'AG en tant que vote à distance.



	Nombre	Voix	/	Total
Présents	0	0	/	10012
Représentés	0	0	/	10012
Votants	0	0	/	10012
Absents	8	10012	/	10012

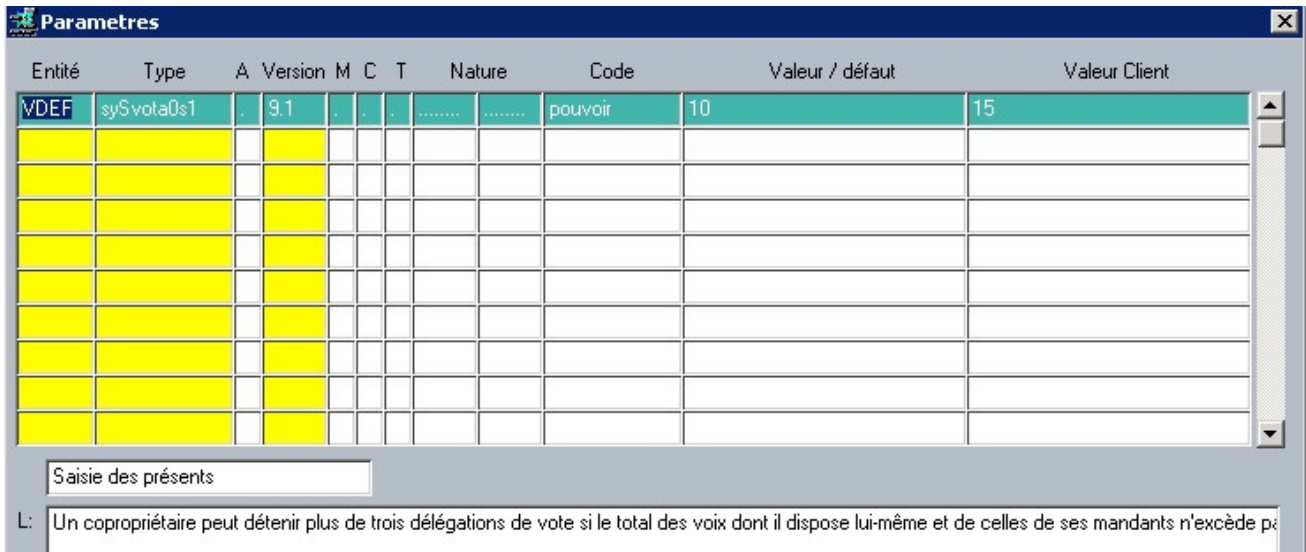
**Remarque :** Dans le cas où le syndic souhaite que le conseil syndical soit présent physiquement, il est possible de l'indiquer en modifiant la valeur de « Actif » à « Inactif » pour chaque individu concerné.



Rappel : la feuille de présence a été modifiée pour afficher une mention « Présent à distance » lorsque le copropriétaire a été positionné comme votant à distance dans la fiche des présents.

## 2.4.3 LIMITE DE TANTIEME

Le paramètre stockant la limite de pouvoir détenu par un copropriétaire est mis à jour pour être à 15%



Entité	Type	A	Version	M	C	T	Nature	Code	Valeur / défaut	Valeur Client	
VDEF	sySvota0s1	.	9.1	.	.	.	.....	.....	pouvoir	10	15

Saisie des présents

L: Un copropriétaire peut détenir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas

## 2.5 FORMULAIRE VOTE PAR CORRESPONDANCE (9.7.50)

### 2.5.1 MAQUETTE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

La maquette de vote par correspondance est disponible depuis Mai 2020 avec le patch 9.7.30. Le décret modifie une partie du document par rapport à ce qui a été livré en 9.7.30.

Pour rappel, le vote par correspondance contient :

- Une page de garde correspond à la signature du copropriétaire
- Plusieurs pages contenant le tableau listant les résolutions à voter (modifié par le décret)
- Une page de rappel de la loi

## FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

**Objet :**

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES du (des) immeuble(s) sis 4 RUE LOUISE  
4 RUE LOUISE  
75001 PARIS

**Date et lieu :**

Le JEUDI 26 SEPTEMBRE 2019  
A 18 H 30  
Adresse : DANS LES LOCAUX  
DE LA SOCIETE  
55 RUE DU FAUBOURG-SAINT-HONORE  
75008 PARIS

**Ce formulaire doit être notifié à :**

Cabinet SEITRA & CIE  
12 Rue Jean Kuntzmann

38020 GRENOBLE

**Avant la date limite de réception le :**

23/09/2019  
N/Réf. : 9166/AG745

**Je soussigné (e) :** MME BERNARD Bianca (N° 40),

**domicilié (e) au :** 12 AVENUE JEAN KUNTZMANN 38330 MONTBONNOT,

**Représentant** 327 tantièmes de copropriété,

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété,

**souhaite émettre sur chacune des résolutions proposées à l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le JEUDI 26 SEPTEMBRE 2019, à DANS LES LOCAUX DE LA SOCIETE 55 RUE DU FAUBOUR-SAINT-HONORE 75008 PARIS, à 18 H 30 le vote exprimé dans le tableau ci-joint.**

Fait à ..... le .....

(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

*Tournez la page SVP*

Adresse du ou des immeubles : 4 RUE LOUISE page 1/1  
 4 RUE LOUISE  
 75001 PARIS  
 Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : MME BERNARD Bianca (N° 40)  
 Date de l'assemblée : 26/09/2019, à 18 H 30  
 N/Réf. : 9166/AG745

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
1	Election du Président de séance			
2	Election du ou des Scrutateur(s) de séance			
2	2.1 - Président			
2	2.2 - Scrutateur			
2	2.3 - Assesseur			
3	Election du Secrétaire de séance			
4	Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019			
5	Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2019			
6	Actualisation du budget prévisionnel du 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 18500 Euros			
7	Désignation du mandat de la Société SEITRA et mandat à donner au Président de séance pour signer le Contrat de Syndic			
8	Désignation du Conseil Syndical			
9	Modalités de consultation des pièces justificatives des charges			
10	Ajustement du montant de l'avance permanente de trésorerie			
11	Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 0 Euros			
12	Travaux - Majorité simple			

Signature\*\* (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

\* Cocher la case correspondante

### RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'**alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** qui précise que :  
*« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »*

Ce formulaire est régi par les articles 9 alinéa 2, 9 bis, 14, 14-1 et 17 alinéa 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

**Alinéa 2 de l'article 9 :**

*« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »*

**Article 9 bis :**

*« Lorsque le copropriétaire ou l'associé vote par correspondance, il transmet au syndic, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de sa réception, le formulaire joint à la convocation trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale. A défaut, il n'est pas tenu compte des votes exprimés dans ce formulaire. »*

**Article 14 :**

*« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :  
 Présent physiquement ou représenté ;  
 Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;  
 Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic et, le cas échéant, ceux dont le vote, remis hors délai au syndic, a été écarté. »*

**Article 14-1 :**

*« Le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale. »*

**Alinéa 3 de l'article 17 :**

*« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »*

Paraphe

**Remarque :** La maquette « technique » qui était disponible dans la fiche AG n'a plus raison d'être suite à l'évolution permettant de d'éditer le formulaire final sans la générée au préalable. Toutefois, vous pouvez l'utiliser en la réactivant. Pour cela, il faut mettre le code Usage à Oui



## 2.5.2 RECEPTION DU FORMULAIRE

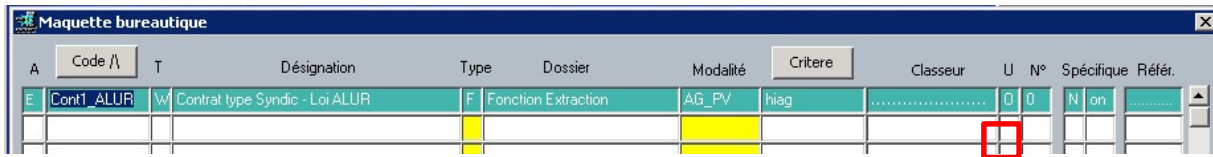
L'arrêté du 2 juillet 2020 impose de renseigner dans la feuille de présence la date de réception du formulaire de vote par correspondance. Il est indiqué que ce formulaire doit être reçu 3 jours francs au plus tard avant l'AG.

La saisie de cette date est ajoutée à l'écran de présence AG. Saisir une date signifie donc que le copropriétaire vote par correspondance.





**Remarque :** Si vous ne voyez pas le document, la raison est que le document n'est pas indiqué comme à utiliser dans les maquettes bureautique. Pour rendre le document visible, il faut mettre le code Usage à Oui



A	Code \/\	T	Désignation	Type	Dossier	Modalité	Critere	Classeur	U	N°	Spécifique	Référ.
E	Cont1_ALUR	W	Contrat type Syndic - Loi ALUR	F	Fonction Extraction	AG_PV	hiag	.....	0	0	N	on

### 2.7 AG – VOTE PAR CORRESPONDANCE, GESTION DES DEFAILLANTS

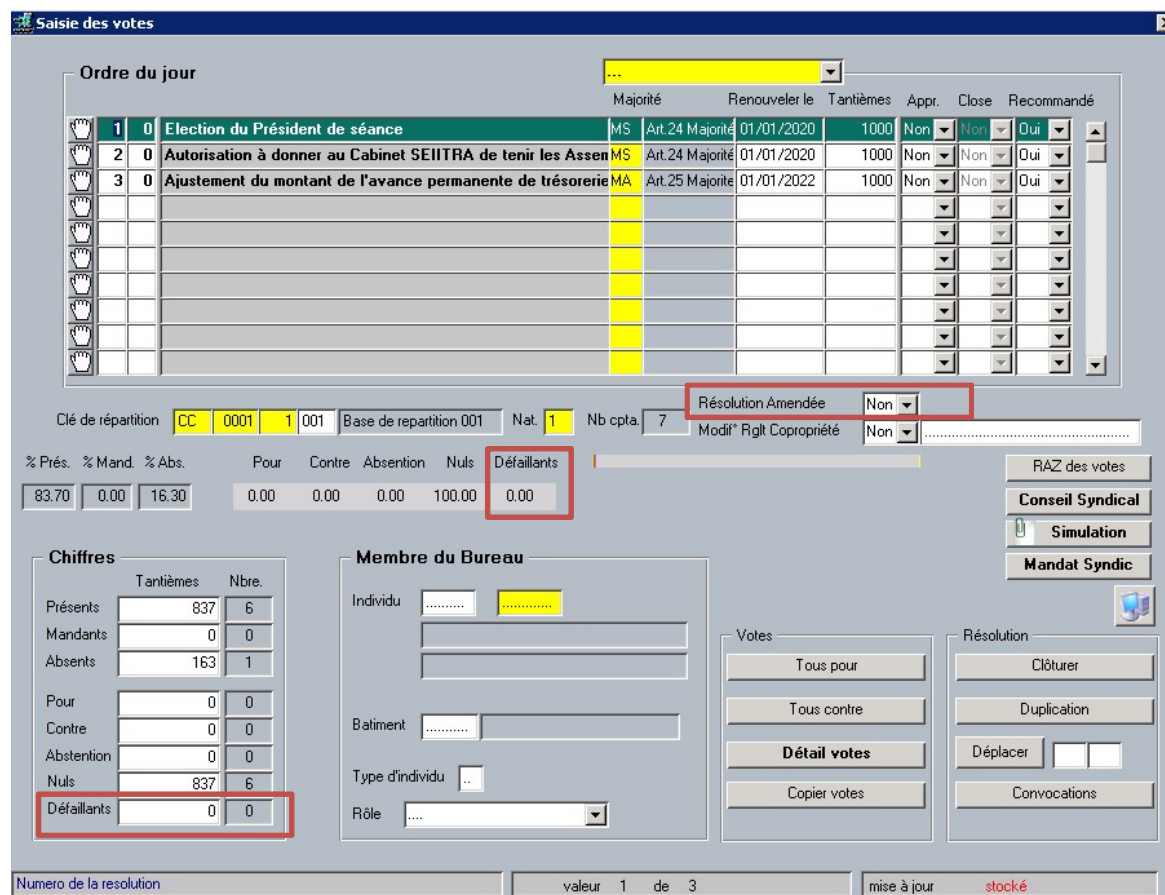
#### 2.7.1 RAPPEL DE LA LOI

Le décret n°2020-824 du 2 juillet 2020 a modifié l’alinéa 2 de l’article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui précise que :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un **copropriétaire défaillant** pour cette résolution. »

#### 2.7.2 MODIFICATION DE L'ECRAN DE SAISIE VOTES

Dans l'écran de saisie des résolutions, un nouveau champ permet d'indiquer si la résolution est amendée, ce qui aura un impact sur la comptabilisation des votes.



#### 2.7.3 MODIFICATION DE L'ECRAN DU DETAIL DES VOTES

Dans l'écran de détail des votes d'une résolution, des informations complémentaires sont affichées pour aider la saisie.

Une nouvelle colonne à droite de « Présence » indique si le copropriétaire est présent physiquement, à distance ou par correspondance



Une nouvelle colonne à droite du vote indique « Défaillant » lorsque la résolution est amendée, lorsque le vote est « POUR » et qu'il s'agit d'un vote par correspondance. Quand une de ces conditions n'est pas respectée, le mot « Défaillant » n'apparaît pas.

Les votes défaillants ne sont pas comptabilisés en « POUR » dans le calcul d'approbation de la résolution.

Pour faciliter la lecture de cet écran, une mention apparaît en haut de l'écran pour indiquer si la résolution est amendée.

Votes de la résolution 3.0 Ajustement du montant de l'avance permanente de trésorerie

**Résolution amendée. Les votes "POUR" par correspondance sont considérés comme défaillant**

Copropriétaire	Présence	Mandatitaire	Vote	Tantièmes
30 MME BIH	P Présent	Correspondance	P Pour	159
51 SCI BL	P Présent	Correspondance	P Pour	11
60 MME DE	P Présent	Physique	P Pour	162
70 M DIF	P Présent	Physique	P Pour	154
40 MME DIF	P Présent	Physique	C Contre	186
20 M LVI	P Présent	Correspondance	C Contre	165

	Voix	Tantièmes	%
Absents	1	163	16.30
Votants	6	1000	100.00
Pour	2	316	31.60
Contre	2	351	35.10
Abstention	0	0	0.00
Nuls	0	0	0.00
Défaillants	2	170	17.00

Rechercher

Pour Tous Pour Code Barre

Contre Tous Contre

Abstention Tous Abstention

Nul Tous Nul Présence Pouvoirs

valeur 1 de 6 mise à jour stocké

### 2.7.4 MODIFICATION DU PV

Le procès-verbal de l'assemblée générale affiche les votes défaillants.


**Ont voté contre** : 2 copropriétaires représentant 351 tantièmes  
**Ont voté pour** : 2 copropriétaires représentant 316 tantièmes  
MME DE Sxxxxx Mxxxxxe 162  
M Dxxxxxx Mxxxxxx 154  
Soit un total de 316 / 1000 èmes


**Vote(s) défaillant(s)** : 2 copropriétaires représentant 170 tantièmes  
MME Bxxxxxxx Gxxxxxx 159  
SCI BLxxxxxxx 11

**En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (351/1000 tantièmes)**

**ATTENTION** : Les maquettes Words étant spécifiques pour certains cabinets. L'installation renommera vos maquettes dans le dossier *Word/doc* en ajoutant la date au nom. Cela permettra pour ceux qui ont modifiés ces trames, de récupérer la mise en page. Les maquettes words concernées sont :

Nom

 trame\_vote\_rej

 trame\_vote\_app

### 2.8 LES REPARTITEURS DE CHALEUR

La loi sur la transition énergétique précise que les immeubles dotés d'un chauffage collectif doivent s'équiper de compteurs individuels de chauffage. Deux dispositifs existent :

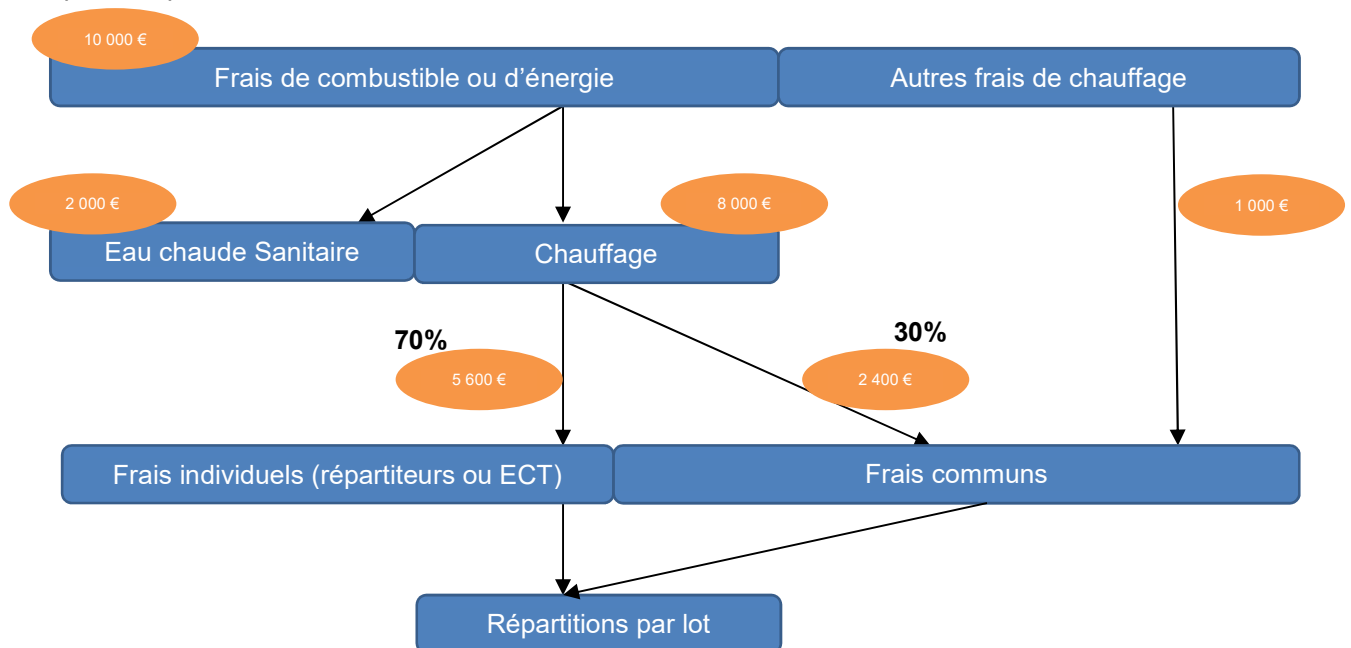
- Répartiteur de chaleur : il s'agit d'un compteur calorifique positionné sur chaque chauffage
- Un compteur d'énergie thermique (CET) : il s'agit d'un compteur calorifique positionné à l'entrée du logement

Des prestataires collectent les index de consommation des répartiteurs et les transmettent au syndic de copropriété. La répartition des frais de chauffage se fait par le syndic ou par le prestataire lui-même qui indiquera le montant à payer dans le fichier de relevé transmis.

L'utilisation des répartiteurs dans Thétrawin correspond au même flux que les index d'eau et de gaz. Les programmes de relevé des index d'eau et de gaz ont donc été modifiés pour intégrer les répartiteurs de frais de chauffage.

Pour rappel, la répartition de chauffage se fait à 70% par le relevé de la consommation et 30% en frais commun.

Exemple de répartition :



### 2.8.1 PARAMETRAGES

Les paramètres sont indiqués pour l'écran abFhexi0n2. Ils doivent tous être renseignés pour activer la fonctionnalité des répartiteurs.

Ecran	Code	Valeur / défaut	Description
abFhexi0n2	repart_act	N	Activer la fonctionnalité des répartiteurs. N / O.
abFhexi0n2	code_R		le code (indx_tidx_code) sur lequel seront saisis les répartiteurs
abFhexi0n2	code_T		le code (indx_tidx_code) sur lequel seront saisis compteur énergie thermique
abFhexi0n2	four_rep		Nom du Fournisseur pour les répartiteurs.
abFhexi0n2	annexe	N	Ajouter une page de détail des relevés pour les éditions de charges de copropriété ou de charges locatives. O: Ajouter le détail des relevés N: Ne pas ajouter
abFhexi0n2	cible_r		Nom du fichier de sauvegarde par défaut pour les répartiteurs de chaleurs
abFhexi0n2	Repert_s_r		Le chemin du répertoire dans lequel se trouveront les fichiers pour les répartiteurs de chaleur Par exemple : user/repart
abFhexi0n2	Source_r		Nom du fichier source par défaut pour répartiteurs de chaleur Par exemple : CISREL_v

**Remarque** : Lorsque les répartiteurs sont activés, le code\_R et code\_T doivent être alimentés.

Si l'on souhaite (après activation) désactiver les répartiteurs, il faut remettre le paramètre repart\_act à N mais aussi vider les paramètres code\_R et code\_T. Autrement le programme interprétera de désactiver les répartiteurs et d'ignorer les index associés (R et T).

### 2.8.2 DEFINITIONS BASE DE REPARTITIONS ET INDEX

Les répartiteurs pour fonctionner correctement nécessitent deux prérequis. Définir une base de répartition et définir un index par immeuble concerné.

#### 2.8.2.1 BASE DE REPARTITION

Créer une base de répartition pour le chauffage et indiquer l'unité utilisée :

- Répartiteurs : L'unité est UC
- CET : L'unité peut être KW, MW ou GW

Copropriete

Désignation Divers Photo

Base de repartition

Base: CHI Chauffage / Index (mobi: FT exclues)

Unité: UC Unité chauffe Chiffres après virgule: 0

Saisie: 0 Pas de tantiemes Dernière mise à jour: .....

Valeur totale: 0 Valeur totale théorique: 0

Ensemble des lots de la copropriété: Oui Exclure cette base des AG: .

Ensemble des lots du bâtiment: .....

antennes individuelles

valeur 1 de 4 mise à jour stocké

nts

on

riétaires Réglément

syndical Mandat de syndic

ariés Critères

s

épartitions Rubriques

zièmes Types de charges

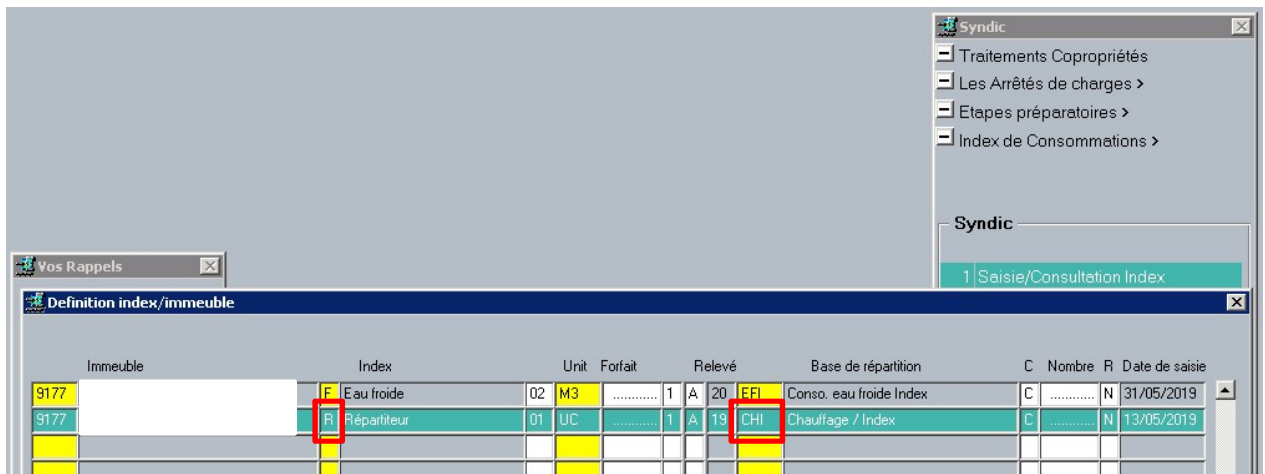
d'appel Règles de ventilation

ularisations Périodes participat\*

Appels Factures

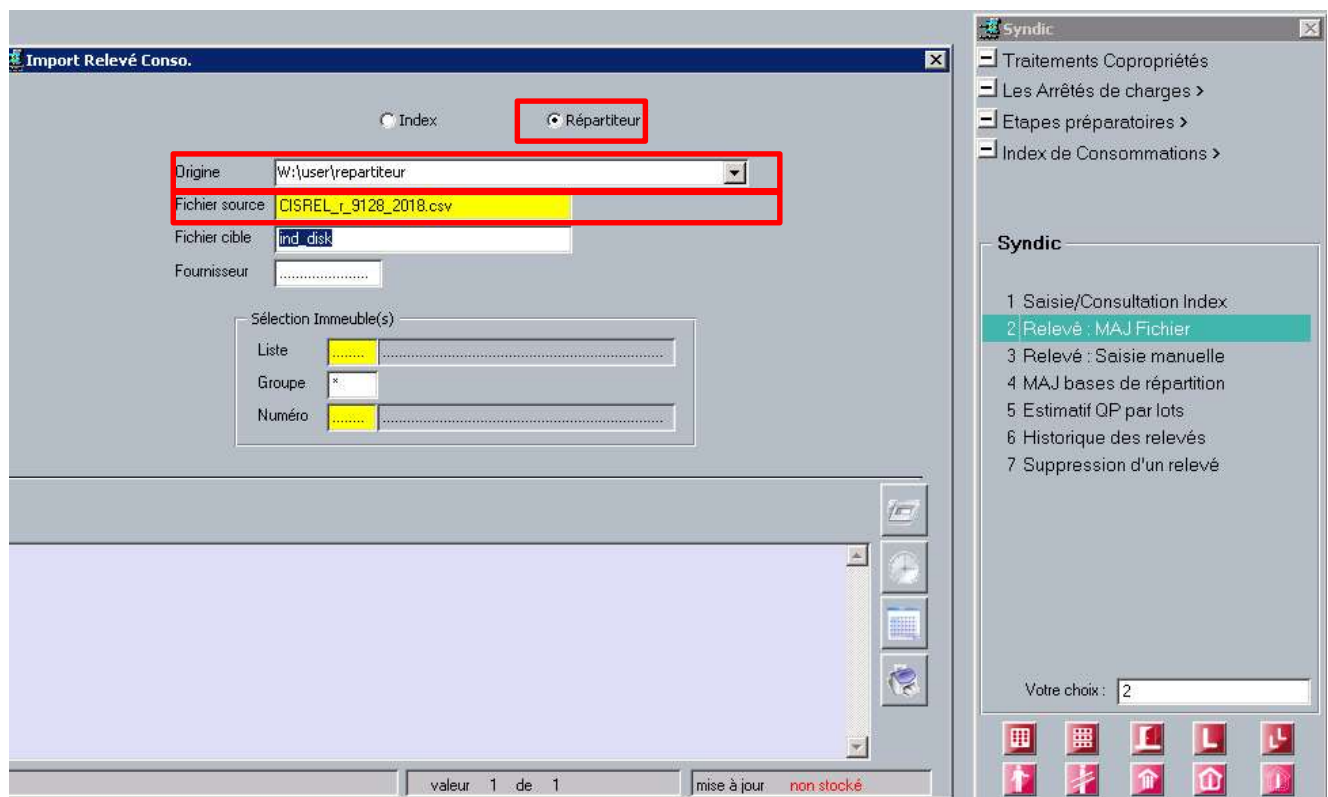
## 2.8.2.2 INDEX

Créer une définition d'index pour les répartiteurs et rattacher la base de répartition correspondante.



## 2.8.3 IMPORT FICHIER DE RELEVÉ DES REPARTITEURS

Une fois les prérequis réalisés, les fichiers des prestataires peuvent être importés. ThetraWin n'importe que les fichiers dont la répartition des frais n'est pas réalisée par le prestataire. Le fichier contient donc uniquement les index et les consommations.



Le clic sur l'option « Répartiteur » modifie le dossier d'origine où seront lus les fichiers à importer.

Le champ « fichier source » permet de sélectionner les fichiers stockés dans le répertoire « Origine ».

Extrait d'un fichier à importer correspondant à la norme du syndicat de la mesure. La norme est suivie par la quasi-totalité des prestataires Français.

```
OBS;SI;Sondes aller et retour inversées,,,,,,,,,,,,;  
OBS;TP;Température en dehors de la plage, sonde en court-circuit, sonde coupée,,,,,,,,,,,,;  
OBS;UL;Erreur dans la mesure des ultrasons,,,,,,,,,,,,;  
0;BD450;20180101;20181231;1.0;R,,,,,,,,,,,,;  
1;9128-00001;9128-00001;;20180101;20181231;52966,5,,,,,,,,,,,,;  
2;9128-00001;9128-00001;;1;91280000101;;SAL;3,242;1,9;4500;14589;27719,1;11;R;;20180201  
2;9128-00001;9128-00001;;2;91280000102;;CHB;4,353;2,9;2000;8706;25247,4;12;R;;20180201  
1;9128-00002;9128-00002;;20180101;20181231;16884,,,,,,,,,,,,;  
2;9128-00002;9128-00002;;1;91280000201;;SAL;1,045;1,9;8000;8360;15884;11;R;20181001;20180201  
4;9128-00002;9128-00002;;2;91280000202;;CHB;1;1;1000;1000;1000;12;R;;  
1;9128-00003;9128-00003;;20180101;20181231;81934,103,,,,,,,,,,,,;
```

**Attention** : L'encodage du fichier est sensible. Il ne faut pas ouvrir les fichiers CSV envoyés par le prestataire avec Excel qui transformera sans avertir l'encodage du fichier et ajoutera à tort des « ; » sur certaines lignes bloquant ainsi l'importation du fichier.

#### 2.8.4 ECRAN DE SAISIE DES REPARTITEURS

L'écran de saisie manuelle des relevés est modifié pour permettre la consultation et la modification des champs issus du fichier d'import des répartiteurs.

Les nouveaux champs ajoutés sont :

- Coefficient correcteur du radiateur : Indique le coefficient à appliquer à l'index lu sur le boîtier pour tenir compte de la réalité de consommation. Ce coefficient tient compte de la taille du radiateur et de son type par exemple.
- Coefficient correcteur d'exposition : Indique le coefficient à appliquer à l'index lu sur le boîtier pour tenir compte de la réalité de consommation. Ce coefficient tient compte par exemple de l'exposition au soleil.
- Index lu avant correction : Indique l'index lu sur le boîtier avant application des correcteurs.
- Nouvel index (dans la grille) : Indique l'index à retenir. Il correspond à  $\text{Index lu} * \text{Correcteur exposition} * \text{correcteur du radiateur}$ .
- Consommation calculée par le prestataire. Il est indiqué à titre informatif, la consommation est recalculé sur Thétrawin en faisant la différence entre  $\text{Nouvel Index} - \text{Ancien} - \text{les déductions ajoutés dans l'écran}$ . La consommation utilisée par le logiciel est celle correspondant à la colonne « total conso »
- Unité de mesure : Indique l'unité dans laquelle est envoyé l'index
- Emplacement : Indique l'emplacement du radiateur
- Date de dépose : Indique la date de retrait du répartiteur (dans le cas d'un remplacement par exemple)
- N° de point : Indique un numéro de position lié au chauffage. Il permet au prestataire d'associer un ou plusieurs boîtiers de répartiteur à un unique chauffage.
- Date anniversaire : Indique la date à laquelle le boîtier de répartiteur est remis à zéro

**Saisie relevé / lot**

**Relevé**  
 Immeuble: 9177  
 Index: R Répartiteur 01 1 A 19  
 Consommation: 1500.000 UC Période

Relevé							Déductions			
Lot	Début	Fin	Code	Ancien Index	Nouvel Index (1) x (2) x (3)	Forfait	Prochain Relevé	Ce relevé	Total conso	N° appareil
00001	01/01/2019	31/12/2019	RN	100.000	349.200	0	0	0	249.200	REP0001
00001	01/01/2019	31/12/2019	RN	0.000	100.000	0	0	0	100.000	REP0002
00002	01/01/2019	31/12/2019	RN	21546.138	22000.087	0	0	0	453.949	REP0101
00003	01/01/2019	31/12/2019	RN	150.000	846.851	0	0	0	696.851	REP0004
Totaux							0	0	0	1500.000

Lot: Boutique et cave 1  
 Copropriétaire: 00010 CDEMEVYAK

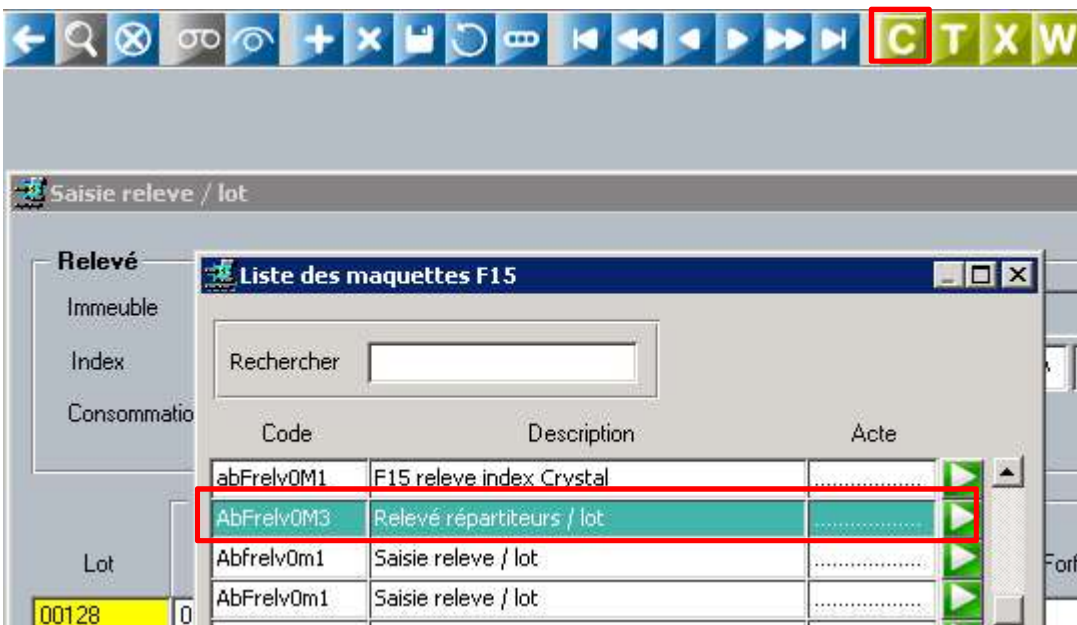
**Données extraites du fichier d'import**  
 Coef correcteur du radiateur (1): 1.20000  
 Coef correcteur d'exposition (2): 0.9700  
 Index lu (3): 300.000  
 Consommation: 249.200

**Divers**  
 Unité de mesure: UC  
 Emplacement: SDB N° de point: 1  
 Date de dépose: ..... Date anniversaire: .....

Nouvel index: valeur 1 de 4 mise à jour stocké

Toutes les informations du bloc « Données extraites du fichier d'import » ne sont pas utilisées dans le calcul de consommation. En revanche, les champs du bloc « Divers » sont utilisés dans les éditions pour donner une meilleure lisibilité au copropriétaire.

Il est également possible de générer un document détaillant le relevé. Il est disponible en sortie F15 Crystal.



**Liste des maquettes F15**

Rechercher: [ ]

Code	Description	Acte
abFrelv0M1	F15 relevé index Crystal	.....
AbFrelv0M3	Relevé répartiteurs / lot	.....
Abfrelv0m1	Saisie relevé / lot	.....
AbFrelv0m1	Saisie relevé / lot	.....



E Cabinet SEIITRA & CIE

## Relevé d'index / Lot

Copropriété : 9006

Index : R Répartiteur 1

Relevé : 1.A.18

Consommation : 8 449,46

Prix Unitaire : 1,23

Montant : 10 392,83

N° / Nom : C - 00010 /

Lot			Index				Déductions		Total Conso.	Appareil	Montant
N°	Début	Fin	Code Empl.	Ancien	Nouvel	Forfait	A venir	Présent			
1	01/01/2018	30/06/2018	RN CUI	100,000	200,000	0	0	0	100,000	123456789	123,00
1	01/01/2018	30/06/2018	RN CUI	560,000	896,000	0	0	0	336,000	89999999999	413,28
2	01/01/2018	30/06/2018	RN	1 563,000	2 000,000	0	0	0	437,000	1	537,51
3	01/01/2018	30/06/2018	RN SAL	56,000	5 632,000	0	0	0	5 576,000	1	6 858,48
4	01/01/2018	30/06/2018	RN	0,000	0,000	0	0	0	0,000	1	
5	01/01/2018	30/06/2018	RN	1 000,000	3 000,456	0	0	0	2 000,456	1	2 460,56

N° / Nom : C - 00020 /

Lot			Index				Déductions		Total Conso.	Appareil	Montant
N°	Début	Fin	Code Empl.	Ancien	Nouvel	Forfait	A venir	Présent			
9	01/01/2018	30/06/2018	RN	0,000	0,000	0	0	0	0,000	1	

Ce document reprend le principe du relevé d'index d'eau et de gaz. Il affiche en entête les informations du relevé pour la copropriété. Puis il détail pour chaque lot, le détail de chaque répartiteur.

### 2.8.5 EDITIONS

Toutes les éditions de régularisation de charges locatives et de charges de copropriétés ont été modifiées pour ajouter une annexe indiquant le détail.

Les maquettes modifiées sont :

- Charges locatives
  - \_info\_Loc1.rpt et \_info\_Loc2.rpt
- Charges de copropriétés
  - \_RegDE4brt.rpt
  - \_RegSD5rt.rpt
  - \_RegSE3br.rpt
  - \_RegSE4br.rpt, \_RegSE4brt.rpt, \_RegSE4r.rpt
  - \_RegSE5br.rpt, \_RegSE5brt.rpt, \_RegSE5r.rpt, \_RegSE5rt.rpt
  - \_RegSE6br.rpt, \_RegSE6brt.rpt, \_RegSE6r.rpt, \_RegSE6rt.rpt
  - \_RegSL5br.rpt, \_RegSL5rt.rpt
  - \_RegTE4br.rpt, \_RegTE4brt.rpt

Il faut activer l'annexe dans les paramètres pour l'afficher dans les éditions.

Ecran	Code	Valeur / défaut	valeur client	Description
abFhexi0n2	annexe	N		Ajouter une page de détail des relevés pour les éditions de charges de copropriété ou de charges locatives. O: Ajouter le détail des relevés N: Ne pas ajouter

**Attention :** L'annexe est ajoutée dans les maquettes standards. Pour les maquettes spécifiques, il est nécessaire de les modifier avant d'activer le paramètre. Des informations parasites s'affichent en fin de document si les maquettes spécifiques ne sont pas à jours et que le paramètre est activé.

Une fois le paramètre activé et l'édition générée, la rubrique de charge portant les répartiteurs affiche une indication supplémentaire avertissant qu'une annexe est disponible en fin de document.

Charges tous batiments						
CHARGES GENERALES		7.742,28	1000	60	464,52	188,71
CHARGES CHAUFFAGE		16.043,51	1000	61	978,65	941,67
EAU FROIDE INDEX		2.563,00	45190	424	24,05	24,05
Index début:	145	Fin:	569	M3		
REPARTITEURS RUBRIQUE	(Détail en annexe *)	76.478,00	30731	641	1.595,21	1.595,21

En fin de document, une annexe s'affiche détaillant par lot et par période de relevé la consommation de chaque répartiteur.

### Annexe : Détail index répartiteurs de chaleur

Lot : 7 - Appartement type 3

Relevé pour la période du : 01/01/2019 au 31/12/2019

N° de point	Emplacement	Index début	Index fin	Consommation	Unité
1	AUT	0,000	233,100	233,100	UC
2	AUT	0,000	604,800	604,800	UC
Total Lot / période				837,900	UC

Lot : 8 - Appartement type 2

Relevé pour la période du : 01/01/2019 au 31/12/2019

N° de point	Emplacement	Index début	Index fin	Consommation	Unité
2	CHA	0,000	333,040	333,040	UC
3	SDB	0,000	132,300	132,300	UC
4	SEJ	0,000	175,550	175,550	UC
Total Lot / période				640,890	UC

## 2.9 MUTATION : ETAT DATE

### 2.9.1 RAPPEL DE LA LOI

Le décret n°2020-824 du 2 juillet 2020 a modifié l'article 5 du décret du 17 mars 1967.

A l'article 5 il est maintenant écrit

*« Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot ou les lots objets d'une même mutation, un état daté comportant trois parties.*

*1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, **pour chaque lot considéré**, au syndicat par le copropriétaire cédant [...]*

*2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, **pour chaque lot considéré**, à l'égard du copropriétaire cédant [...]*

*3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, **pour chaque lot considéré**»*

La modification de la mention soulignée implique désormais d'éditer un Etat daté détaillé pour chaque lot de la vente.

### 2.9.2 MAQUETTE ETAT DATE

La maquette état daté a été modifiée pour ajouter un tableau synthétique de chaque lot lorsque les informations détaillées par lot sont disponible.

Les tableaux s'ajoutent à la fin du chapitre I avant le II. La page de garde est modifiée pour faire mention de ces annexes.

## **MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATION DES PARTIES**

**- I -**

### **PARTIE FINANCIERE**

**A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)**

**B) SITUATION FINANCIERE DE CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)**

**ANNEXE : DETAIL POUR CHAQUE LOT OBJET DE LA MUTATION**

**- II -**

### **RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

**A) VIE DE LA COPROPRIETE**

**B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL**

Exemple avec une vente contenant 2 lots (un appartement et une cave)

### ANNEXE : DETAIL POUR CHAQUE LOT OBJET DE LA MUTATION

#### Lot concerné: LOGEMENT (53)

<b>A) PARTIE 1</b>				
<b>A/ AU SYNDICAT, AU TITRE</b>				
1.1 - Provisions exigibles dans le budget prévisionnel				0.00
1.2 - Provision exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel				0.00
2 - Charges impayées sur exercices antérieurs				0.00
3 - Sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
4.1 - Avances constituant la réserve				0.00
4.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
4.3 - Avances représentant un emprunt				0.00
5 - Cotisation annuelles aux fonds de travaux				12.01
6 - Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
7 - Honoraires du syndic				
<b>SOUS TOTAL A/</b>				<b>12.01</b>
<b>B/ A DES TIERS, AU TITRE</b>				
D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				
<b>TOTAL (A/ + B/)</b> :				<b>12.01</b>
<b>A) PARTIE 2</b>				
<b>A/ DES AVANCES PERCUES, AU TITRE :</b>				
A1 - Avances constituant la réserve				146.21
A2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
A3 - Avances représentant un emprunt				0.00
<b>B/ DES PROVISIONS, AU TITRE</b>				
B1 - Provisions encaissées pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles à l'égard du copropriétaire cédant				
<b>C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR, AU TITRE</b>				
C1 - D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				
<b>TOTAL (A/ + B/ + C/)</b> :				<b>146.21</b>
<b>A) PARTIE 3</b>				
<b>1/ RECONSTITUTION DES AVANCES, AU TITRE :</b>				
- Avances constituant la réserve				146.21
- Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
- Avances représentant un emprunt				0.00
<b>2/ DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE</b>				
- Dans le budget prévisionnel		01/01/2018		319.66
		01/04/2018		319.66
		01/07/2018		319.68
				0.00
- Dans les dépenses hors budget prévisionnel				0.00
				0.00
<b>3/ DES COTISATIONS FONDS TRAVAUX NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE</b>				
				0.00
				0.00
				0.00
<b>A) Partie 3 : ANNEXE</b>				
<b>A/ QUOTE PART</b>				
	Au titre du <b>BUDGET PREVISIONNEL</b>		Au titre du <b>DEPENSES HORS BUDGET</b>	
Exercice	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote part appelée	Quote-part réelle
<b>N-1</b>	1280.74	1357.31	0.00	0.00
<b>N-2</b>	1090.49	1698.14	206.94	206.94
<b>D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX</b>				
- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot				
				32.84

**Lot concerné: CAVE (93)**

<b>A) PARTIE 1</b>				
<b>A/ AU SYNDICAT, AU TITRE</b>				
1.1 - Provisions exigibles dans le budget prévisionnel			0.00	
1.2 - Provision exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel			0.00	
2 - Charges impayées sur exercices antérieurs			0.00	
3 - Sommes devenues exigibles du fait de la vente			0.00	
4.1 - Avances constituant la réserve			0.00	
4.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)			0.00	
4.3 - Avances représentant un emprunt			0.00	
5 - Cotisation annuelles aux fonds de travaux			0.30	
6 - Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente			0.00	
7 - Honoraires du syndic				
<b>SOUS TOTAL A/</b>			<b>0.30</b>	
<b>B/ A DES TIERS, AU TITRE</b>				
D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				
<b>TOTAL (A/ + B/)</b>			<b>0.30</b>	
<b>A) PARTIE 2</b>				
<b>A/ DES AVANCES PERCUES, AU TITRE :</b>				
A1 - Avances constituant la réserve			3.97	
A2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)			0.00	
A3 - Avances représentant un emprunt			0.00	
<b>B/ DES PROVISIONS, AU TITRE</b>				
B1 - Provisions encaissées pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles à l'égard du copropriétaire cédant				
<b>C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR, AU TITRE</b>				
C1 - D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				
<b>TOTAL (A/ + B/ + C/)</b>			<b>3.97</b>	
<b>A) PARTIE 3</b>				
<b>1/ RECONSTITUTION DES AVANCES, AU TITRE :</b>				
- Avances constituant la réserve				
			3.97	
- Avances nommées provisions (provisions spéciales)				
			0.00	
- Avances représentant un emprunt				
			0.00	
<b>2/ DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE</b>				
- Dans le budget prévisionnel		01/01/2018	5.62	
		01/04/2018	5.62	
		01/07/2018	5.62	
			0.00	
- Dans les dépenses hors budget prévisionnel			0.00	
			0.00	
<b>3/ DES COTISATIONS FONDS TRAVAUX NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE</b>				
			0.00	
			0.00	
			0.00	
<b>A) Partie 3 : ANNEXE</b>				
<b>A/ QUOTE PART</b>				
	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre du DEPENSES HORS BUDGET	
Exercice	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote part appelée	Quote-part réelle
N-1	23.68	25.79	0.00	0.00
N-2	20.40	33.40	5.32	5.32
<b>D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX</b>				
- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot				
			<b>0.86</b>	

Les maquettes modifiées pour ajouter ces tableaux sont MUTA\_QUESA et MUTA\_PREDA

### 3 GERANCE

#### 3.1 REVENUS FONCIERS (9.7.12)

Se reporter à la documentation du patch 9.7.12 :

[https://client.seitra.com/documents/documentation/Content/Doc\\_Version\\_Patch/Patch\\_9.7.x/9.7.12/Notes\\_Patch\\_9.7.12.htm](https://client.seitra.com/documents/documentation/Content/Doc_Version_Patch/Patch_9.7.x/9.7.12/Notes_Patch_9.7.12.htm)

#### 3.2 OBSERVATOIRE DES LOYERS ANIL (9.7.20)

##### 3.2.1 LEGISLATION

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

Lien du texte :

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

Des informations supplémentaires doivent être fournies :

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

##### 3.2.2 DANS THETRAWIN

L'extraction pour l'ANIL est un fichier Excel nommé :

[ANNEE] \_ [IDENTPRO] \_ [N \_ FIC]. CSV

avec :

ANNEE = année en cours sur quatre positions

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

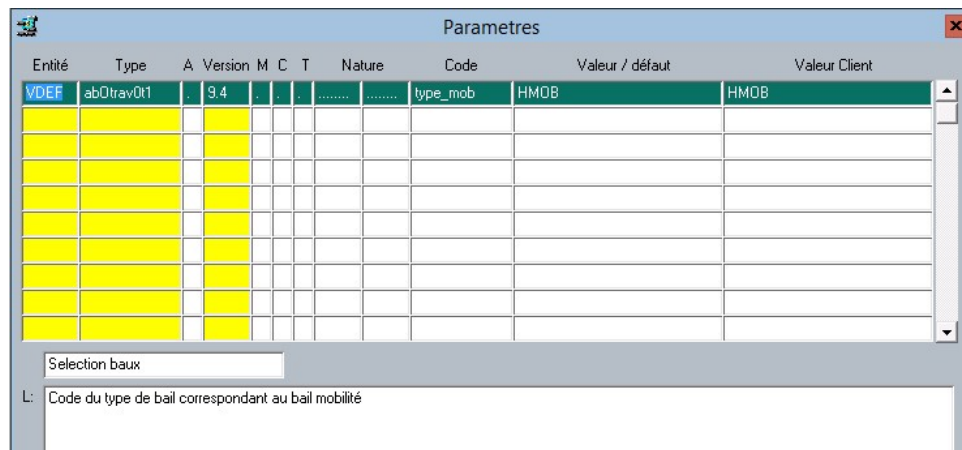
N \_ FIC = 001

### 3.2.2.1 PARAMETRES

Des nouveaux paramètres sont créés :

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

Le paramètre 'type\_mob' est utilisé pour renseigner s'il s'agit d'un bail mobilité :



#### Remarque

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

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

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

### 3.2.2.2 DESCRIPTION DU FICHER

#### 3.2.2.2.1 LIGNE D'ENTETE

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

#### 3.2.2.2.2 LIGNE DU LOGEMENT

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



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

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

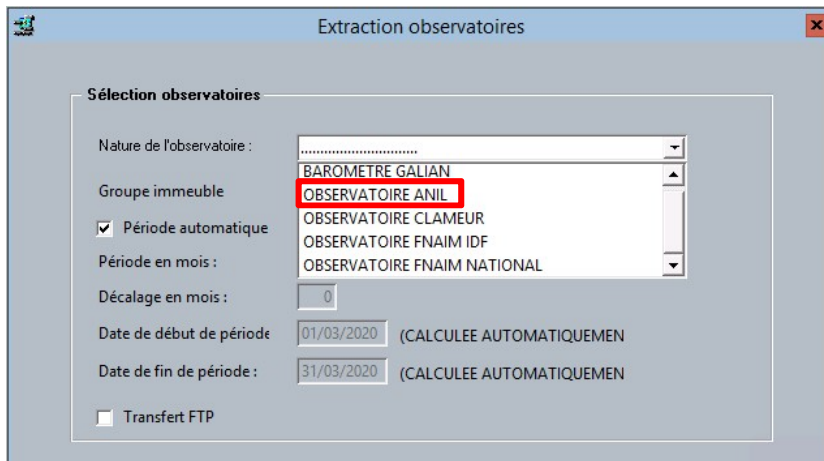
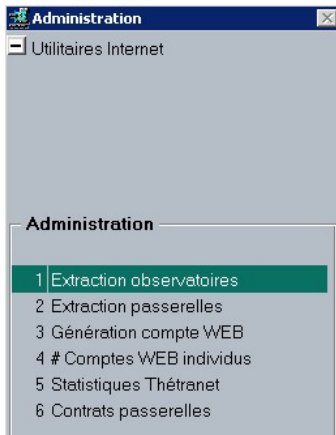
57b	Loyer mensuel hors charges à la date de référence en euros (normalement 1er janvier) (y compris éventuel complément de loyer)	
57c	Pour les communes concernées par l'encadrement des loyers tel que défini par l'article 140 de la loi ELAN, complément de loyer à la date de référence en euros (normalement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

### 3.2.2.3 LANCEMENT DE L'EXTRACTION

Application : **Administration**.

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

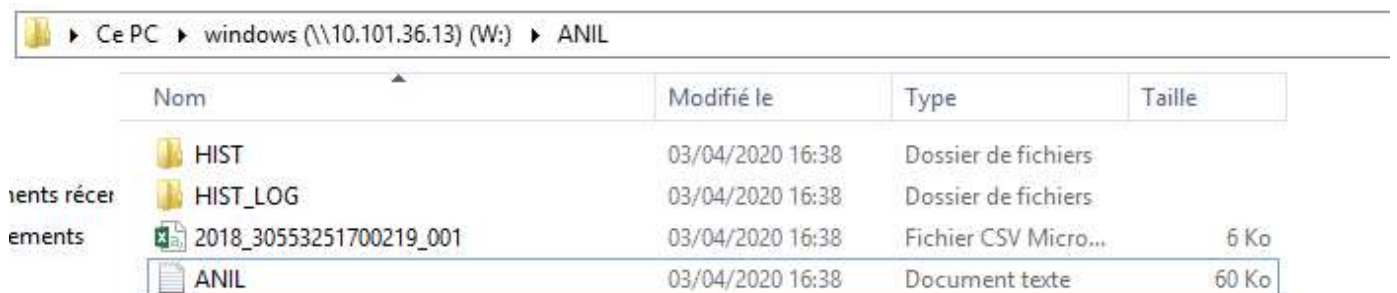
Choisissez **ANIL** dans la liste déroulante de la nature de l'observatoire.



Le transfert FTP n'est pas prévu.

### 3.2.2.4 REPERTOIRE

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



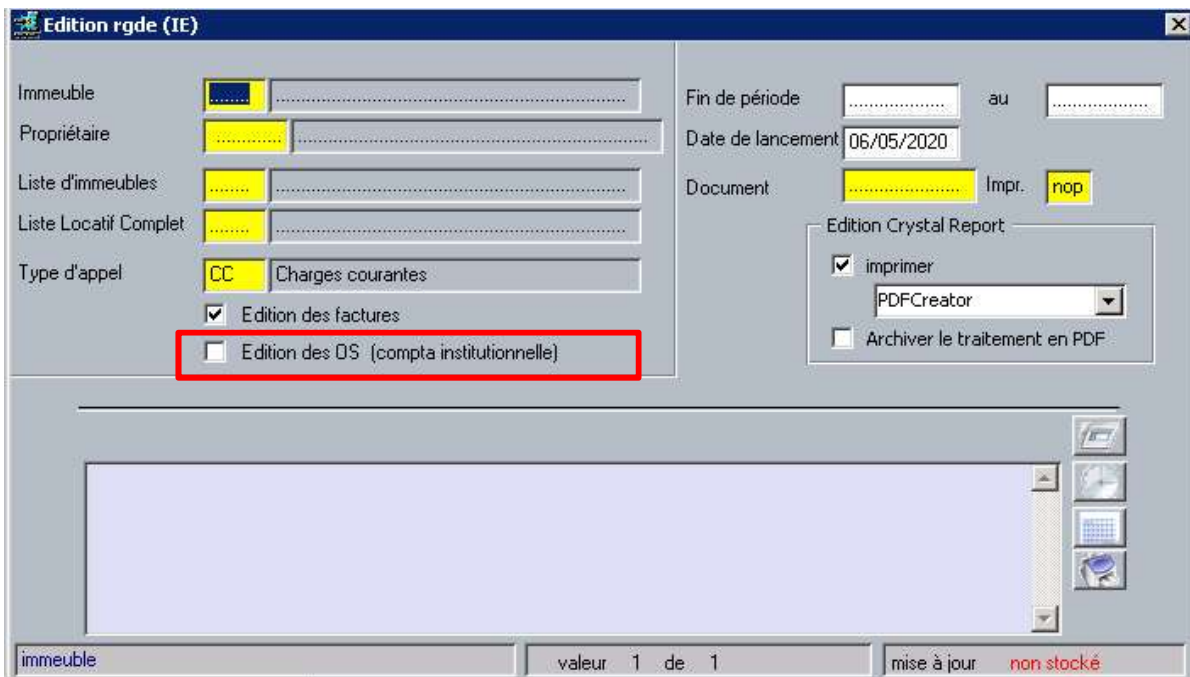




Le bouton 3 permet d'ouvrir le calendrier pour la prise de rendez-vous. Il fonctionne de la même façon que celui de la fiche Candidat.

## 3.4 RGDD – CHOIX DE L'ÉDITION POUR LE LOCATIF COMPLET (9.7.30)

En comptabilité institutionnelle, il est possible d'éditer ou non les OS dans le RGDD du locatif complet. Dans le lanceur, une coche 'Edition des OS' est ajoutée dans le lanceur.

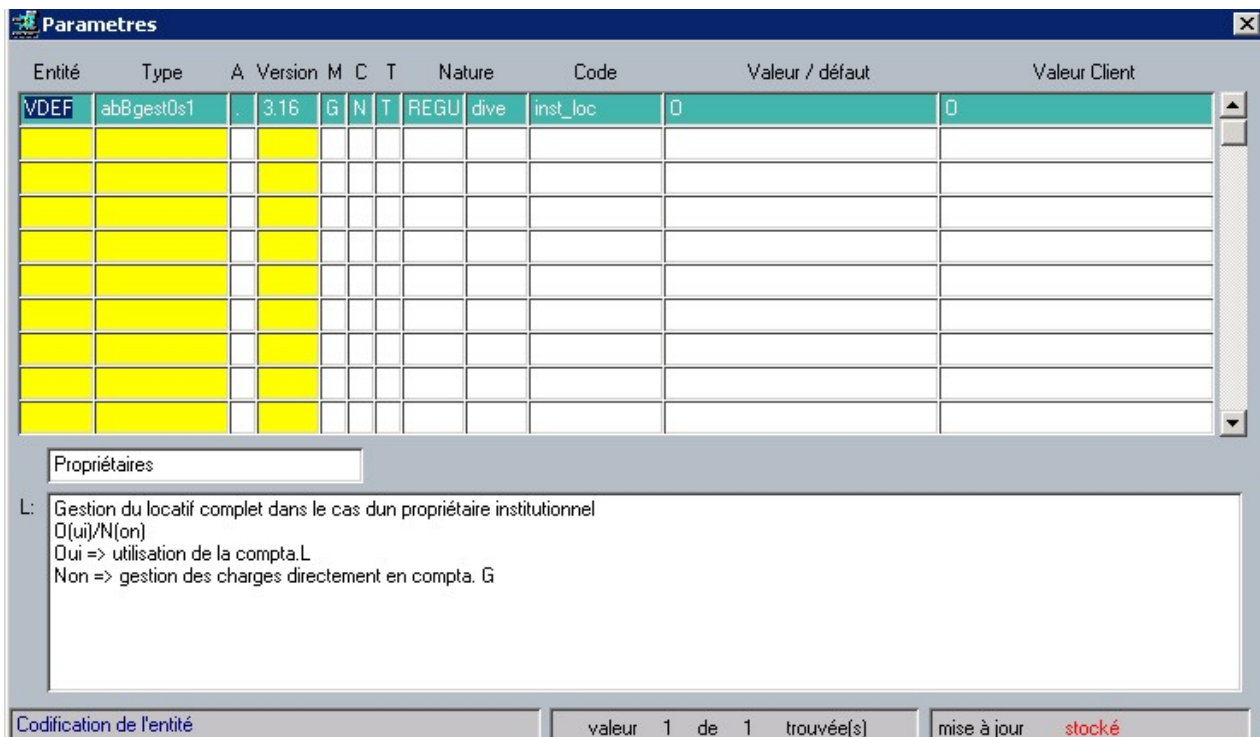


The screenshot shows the 'Edition rgde (IE)' window with the following fields and options:

- Immeuble: [dropdown]
- Propriétaire: [dropdown]
- Liste d'immeubles: [dropdown]
- Liste Locatif Complet: [dropdown]
- Type d'appel: CC Charges courantes
- Edition des factures
- Edition des OS (compta institutionnelle) [highlighted with a red box]
- Fin de période: [dropdown] au [dropdown]
- Date de lancement: 06/05/2020
- Document: [dropdown] Impr. nop
- Edition Crystal Report:
  - imprimer
  - PDFCreator [dropdown]
  - Archiver le traitement en PDF

Footer: immeuble | valeur 1 de 1 | mise à jour non stocké

Cette coche est active uniquement si le paramètre 'inst\_loc' est à 'O' :



The screenshot shows the 'Parametres' window with a table of parameters:

Entité	Type	A	Version	M	C	T	Nature	Code	Valeur / défaut	Valeur Client	
VDEF	abBgestOs1	.	3.16	G	N	T	REGU	divr	inst_loc	0	0

Propriétaires: [dropdown]

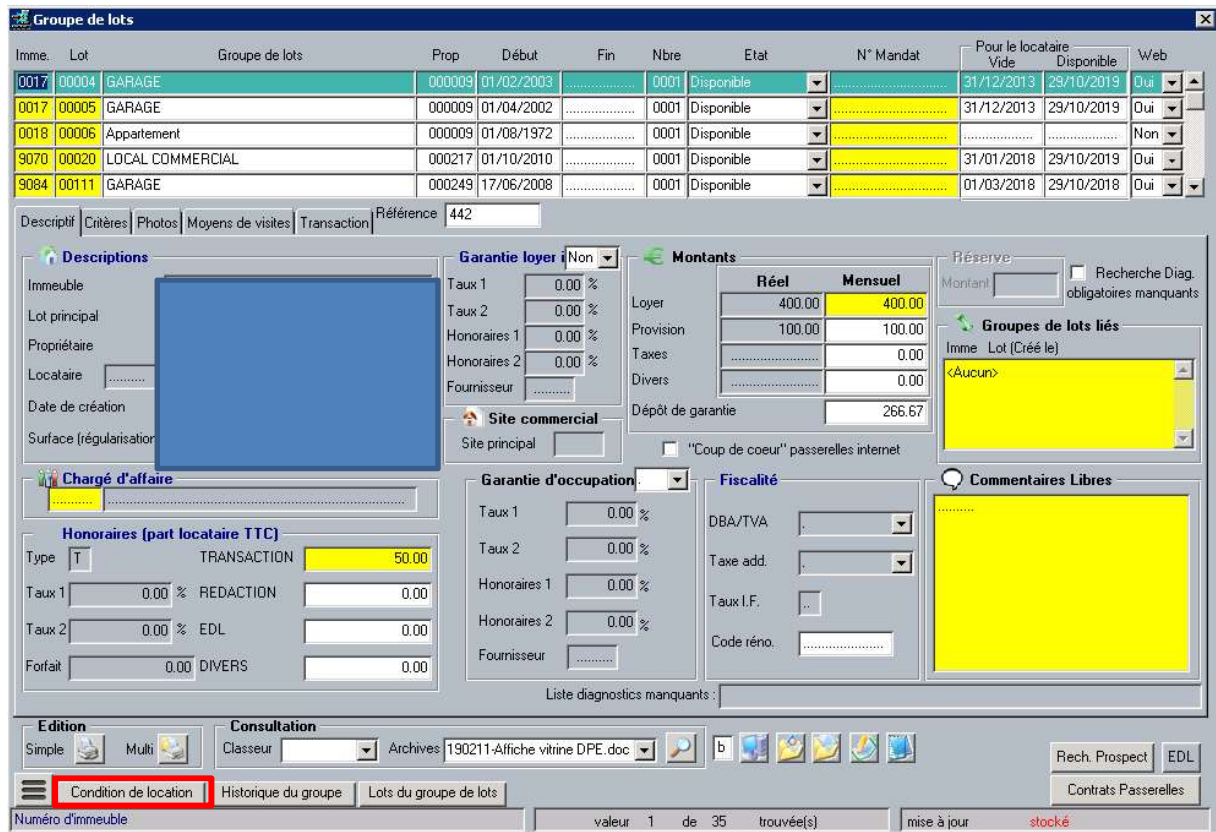
L: Gestion du locatif complet dans le cas d'un propriétaire institutionnel  
 O(ui)/N(on)  
 Oui => utilisation de la compta.L  
 Non => gestion des charges directement en compta. G

Footer: Codification de l'entité | valeur 1 de 1 trouvée(s) | mise à jour stocké

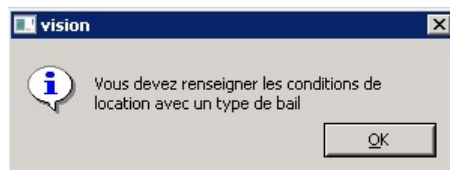
### 3.5 ECRAN GROUPE DE LOTS (9.7.50)

Des contrôles ont été ajoutés dans l'écran des groupes de lots (GLOG) :

- Les conditions de location accessibles par le bouton du bas de l'écran sont maintenant obligatoires lors du F9 sur le groupe de lots.



Si ce n'est pas le cas, une fenêtre d'erreur le signale :



- Quand le groupe de lot a un code état 'Mise en Location', il n'est pas possible de supprimer les conditions de location, ni les rubriques d'appel.



### 3.6 ENCADREMENT DES LOYERS PARIS (JUILLET 2020)

Un arrêté du 4 juin fixe, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, sur l'intégralité de la ville de Paris, les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés, par catégorie de logement et par secteur géographique.

Les nouvelles valeurs ont été déployées en juillet 2020 : lignes avec date d'effet au 01/07/2020 :

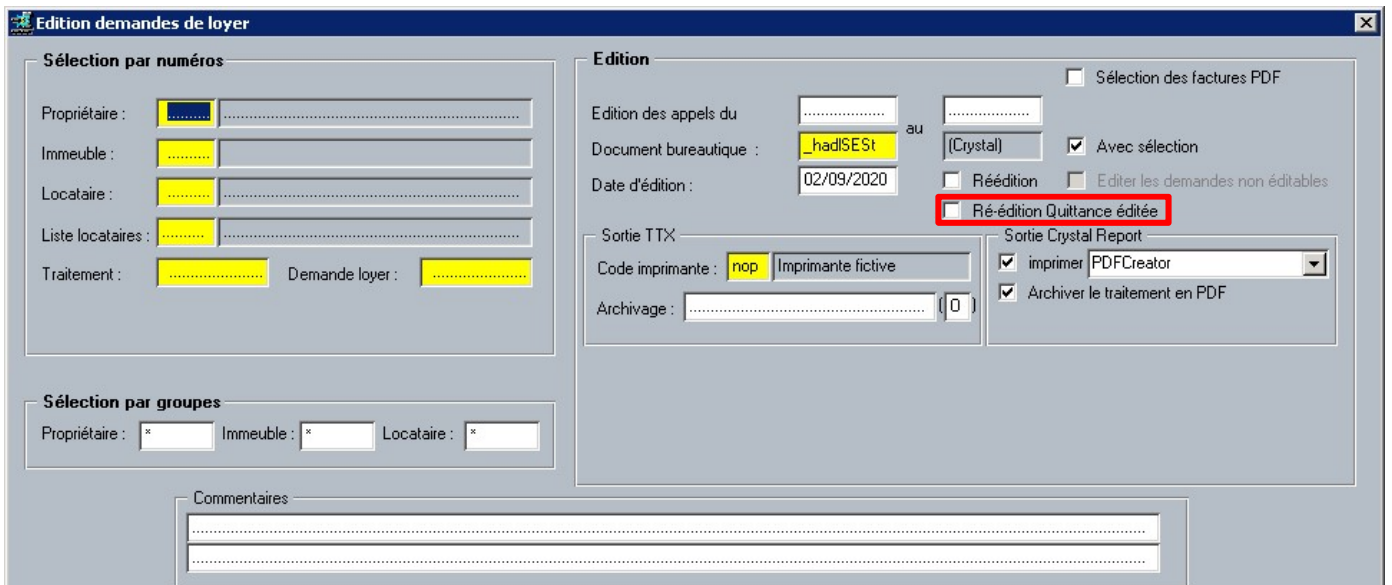
Code postal	Numéro de quartier	Numéro du secteur	Nombre de pièces	Epoque construction	Date effet	Locations non meublées			Locations meublées			
						Référence	Majoré	Minoré	Majoration	Référence	Majoré	Minoré
75001	1	2	1 pièce	Après 1990	01/07/2020	32.1	38.5	22.5	4.2	36.3	43.6	25.4
75001	1	2	1 pièce	1971-1990	01/07/2020	27.9	33.5	19.5	3.6	31.5	37.8	22.1
75001	1	2	1 pièce	1946-1970	01/07/2020	31.9	38.3	22.3	4.1	36.0	43.2	25.2
75001	1	2	1 pièce	Avant 1946	01/07/2020	32.7	39.2	22.9	4.3	37.0	44.4	25.9
75001	1	2	2 pièces	Après 1990	01/07/2020	26.7	32.0	18.7	3.5	30.2	36.2	21.1
75001	1	2	2 pièces	1971-1990	01/07/2020	25.3	30.4	17.7	3.3	28.6	34.3	20.0
75001	1	2	2 pièces	1946-1970	01/07/2020	26.7	32.0	18.7	3.5	30.2	36.2	21.1
75001	1	2	2 pièces	Avant 1946	01/07/2020	28.2	33.8	19.7	3.7	31.9	38.3	22.3
75001	1	2	3 pièces	Après 1990	01/07/2020	24.5	29.4	17.2	3.2	27.7	33.2	19.4
75001	1	2	3 pièces	1971-1990	01/07/2020	22.3	26.8	15.6	2.9	25.2	30.2	17.6
75001	1	2	3 pièces	1946-1970	01/07/2020	21.7	26.0	15.2	2.8	24.5	29.4	17.2
75001	1	2	3 pièces	Avant 1946	01/07/2020	27.2	32.6	19.0	3.5	30.7	36.8	21.5
75001	1	2	4 pièces et plus	Après 1990	01/07/2020	26.2	31.4	18.3	3.4	29.6	35.5	20.7
75001	1	2	4 pièces et plus	1971-1990	01/07/2020	22.2	26.6	15.5	2.9	25.1	30.1	17.6
75001	1	2	4 pièces et plus	1946-1970	01/07/2020	22.9	27.5	16.0	3.0	25.9	31.1	18.1
75001	1	2	4 pièces et plus	Avant 1946	01/07/2020	25.6	30.7	17.9	3.3	28.9	34.7	20.2

Les lignes actives jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet (Date d'effet au 01/07/2019) sont mises à jour avec une date de fin au 30/06/2020.

### 3.7 RE-EDITION DE QUITTANCE

Une amélioration vous permet de ré-éditer dans l'avis d'échéance une quittance qui a déjà été éditée.

Une nouvelle coche a été ajoutée dans l'écran lanceur des avis d'échéance : 'Ré-édition Quittance éditée' :



Si la case est cochée, la quittance de la période précédente sera éditée dans l'avis d'échéance de la période en cours, même celle-ci a déjà été éditée (champ Edition Quittance = 'Edité' dans l'historique des appels de loyers).

## 3.8 LOI CHATEL – CRG

Dans l'édition du Compte Rendu de Gestion via la maquette \_RVsituV01, la date de fin de mandat a été ajoutée à la mention de la loi Chatel sur les modalités de reconduction du mandat.

Exemple :

Paris, le 23/09/2020

Page N° 1/2

Référence : G.00048

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-après votre compte de gestion pour la période écoulée.  
Nous vous en souhaitons bonne réception.

Compte Récapitulatif	Débit	Crédit
Solde période précédente du 01/01/2017 au 31/03/2017	200,00	
<b>Total</b>	200,00	
<b>Solde brut</b>	200,00	
<b>Solde en notre faveur au (Euros)</b>		<b>200,00</b>

**Ceci est une simulation avant règlement propriétaire.**

**Rappel Loi CHATEL :** « En application de la Loi CHATEL du 3 janvier 2008, nous vous rappelons que vous avez la possibilité de ne pas reconduire le mandat de gestion que vous nous avez confié. Pour ce faire, il vous suffit de nous en aviser par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois avant la date anniversaire, le 31/03/2021, telle que définie dans votre mandat de gérance. Il est précisé que le délai de préavis de trois mois commence à partir de la date de réception du courrier recommandé. »

## 3.9 OBSERVATOIRE FNAIM – NOUVELLES INFORMATIONS

Quatre nouvelles balises ont été ajoutées dans l'observatoire des loyers Fnaim national :

- la date de sortie du précédent locataire : <LOC\_DSORTANCLOC>
- le type de Bail mobilité : <LOC\_TYPBAI> ajout d'une valeur
- le complément de loyer à la date de l'enquête si le bail est concerné par l'encadrement des loyers : <LOC\_COMPLOYELAN>
- le complément de loyer à la date de référence si le bail est concerné par l'encadrement des loyers : <LOC\_COMPLOYEREF>

### 3.10 SORTIE LOCATAIRE : AJOUT CONTROLE DE LA DATE DE SORTIE (POWIMO)

Quand un groupe de lots est mis en location par le module modernisé MEL (Code Etat = Mise en Location), la date de sortie validée du locataire :

- ne peut pas être remise à null,
- ne peut être modifiée avec une date de sortie postérieure à la date d'entrée du candidat de MEL.

Si la date est modifiée, il faut mettre à jour la date de disponibilité du bien dans son dossier Mise en Location et vérifier la date d'entrée des dossiers de prospection et de candidature en cours.