



SARL au capital de 190.562 €uros
Siret 423 857 374 000 15 APE 516 G
N° TVA Extra Communautaire FR 07423857374

Module Propriétaire - Logique

Etape N° 1 : Paramétrage des comptes propriétaires par défaut

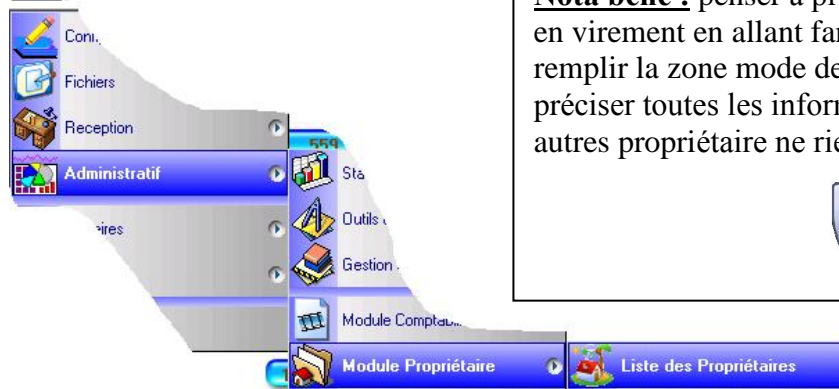
Sur chaque établissement concerné, Menu Sothis, voir Onglet Comptabilité, Champ Racine Propriétaire



Comptabilité	
Liaison comptable	
Liaison Propriétaire	
Logiciel Comptable	Api Compt.
Chemin rattachement	\\10.0.0.10.
Fichier Comptable	compta.mdb
Journal de Achat	01 ACHATS
Journal de Vente	02 VENTES
Journal Règlement	03 BANQUE
Compte Vente	706340000 ?
Compte Export	706340000 ?
Compte Banque	512000000 ?
Compte Caisse	530000000 ?
Compte Caution	580000000 ?
Racine Propriétaire	4011
Racine Fournisseur	
Racine Client	411

Etape N° 2 : Créer tous les propriétaires

Attention : créer une seule fois la fiche propriétaire même s'il possède plusieurs lots (Appartements, chambre, parking), même dans différentes résidences.



Nota bene : penser à préciser les propriétaires qui sont en virement en allant dans l'onglet **Information** et remplir la zone mode de règlement par **VI** et bien sûr préciser toutes les informations bancaires. Pour les autres propriétaires ne rien renseigner.





SARL au capital de 190.562 €uros
Siret 423 857 374 000 15 APE 516 G
N° TVA Extra Communautaire FR 07423857374

Etape N° 3 : Paramétrages de chaque Lot

Utiliser le raccourci dans la barre d'outils, modifier un appartement et allez dans l'onglet Propriétaire / Bail
Il faut préciser le code propriétaire, un numéro de mandant(ou le numéro de lot) et les dates du bail



Sothis APPART

Liste des Apparts

Propriétaire/Bail

Propriétaire
Code
P000000116 ROUVIERE A. Marie

Mandant/Bail
125

Du 29/11/2006

Validité
Du 29/11/2006
au 29/11/2006

Ensuite vous cliquez sur l'onglet à droite  **Loyer Garanti** et vous renseignez toutes les zones

loyer garantie

✓ Activation Gestion Loyer Garanti

Montant Loyer Garanti Annuel 4500

Dernier Indice actualisé 1200

Prise en charge augmentation (%) 70,00

Date dernière mise à jour Indice 31/12/2006

Date MAJ	Ancien Indice	Nouvel Indice	Ancien Loyer
----------	---------------	---------------	--------------

Nota bene : le montant du loyer garanti annuel est en HT ou en TTC (selon le paramétrage prévu dans l'établissement à voir plus bas).



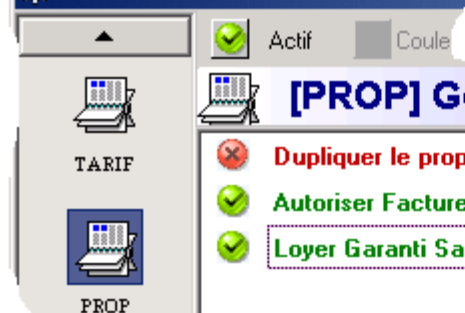


Etape N° 3 : Paramétrages générale envoi des acomptes

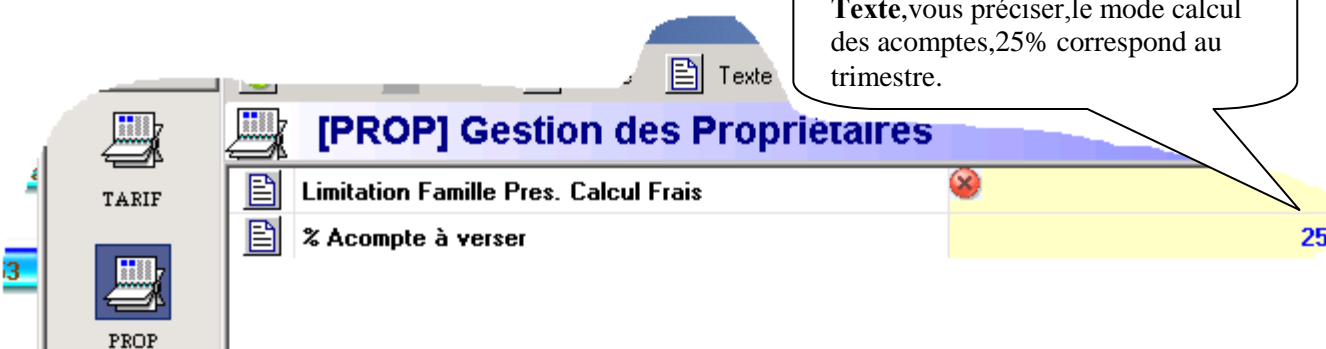
Pour configurer, il faut aller sur la fiche Etablissement et F5 préférences



REALSOFT CONFIGURATEUR SOTHIS



En cliquant sur le bouton **Actif**, vous précisez, le mode de calcul de la TVA



En cliquant sur le bouton **Texte**, vous précisez, le mode calcul des acomptes, 25% correspond au trimestre.

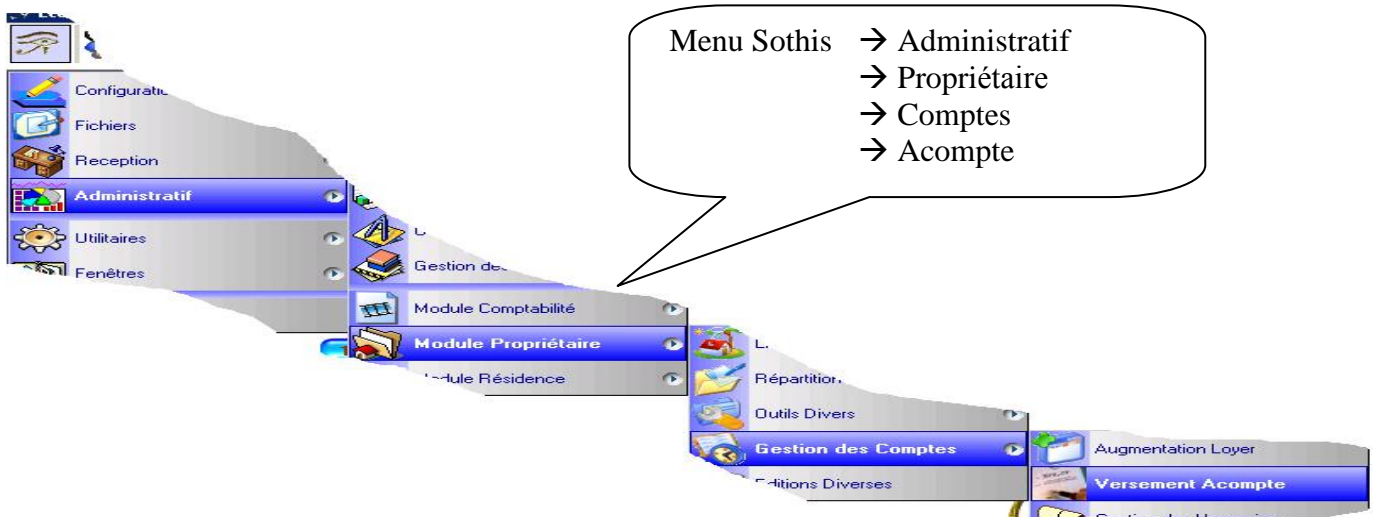


En cliquant sur le bouton **Divers**, vous précisez, la famille de prestation utilisée pour la gestion de facturation, la prestation pour le calcul du Loyer (Attention c'est la TVA mémorisée sur la prestation qui détermine le calcul HT+TVA) et le mode de paiement par défaut des propriétaires qui ne sont pas par virement



SARL au capital de 190.562 €uros
Siret 423 857 374 000 15 APE 516 G
N° TVA Extra Communautaire FR 07423857374

Etape N° 3 : Lancement des acomptes



Le système vous demande le pourcentage à calculer, et la date de validité du versement

Et vous proposera de choisir la résidence concernée (si vous avez plus de 1 résidence dans votre établissement). Vous allez pouvoir modifier le montant à régler (**en ajoutant de nouvelles prestations**), activer ou pas un lot, imprimer les courriers et envoyer le fichier des virements à la banque au moment de la validation

	Prestation	Libelle	
✓	LOYER	LOYER	1575,41
✓	CHARGES	CHARGES	-200,00

✓	P000000003	BEN AHFA Hatem	422	0,00	5973,10	0,00	1575,41	CH
✓	P000000021	BRUNNS	339	0,00	5973,10	0,00	1575,41	CH
✓	P000000004	BUHANNIC / MAHE Patrice	535	0,00	5813,45	0,00	1533,29	CH
✓	P000000005	CHATEL François	409	0,00	5813,45	1453,36	1149,97	CH
✓	P000000006	CHICHER Franck	410	0,00	5973,10	1493,28	1181,56	CH
✓	P000000016	CHICHER Franck			5973,10	1453,36	1149,97	CH



SARL au capital de 190.562 €uros
Siret 423 857 374 000 15 APE 516 G
N° TVA Extra Communautaire FR 07423857374

Infos Diverses :

Logique conseillée à respecter pour le Paramétrage:

<1> créer 2 modes de paiement spéciaux pour les propriétaires :

PRO_CH	Chèques propriétaire (mode de paiement par défaut pour les propriétaires)
PRO_VI	Virement propriétaire (à préciser sur chaque propriétaire concerné avec infos bancaire)

2> créer les 2 TVA utiliser (5,50% et 19,60%) par les prestations propriétaires

PROA	Tva à 5,5%
PROB	Tva à 19,60%

<3> créer les prestations propriétaires à savoir :

- 3.a on crée une famille de Prestation spéciale Propriétaire (Pro – Propriétaire)
- 3.b on crée les prestations permettant de facturer Loyer, charges, etc.. (avec les bons codes TVA)

Attention : si vous avez paramétré une prestation par défaut loyer avec une TVA à 5,5% et vous avez certain lots avec une TVA à 19,60% (les parkings par exemple), il faut créer une nouvelle prestations (PKLOYER avec une tva à 19,60% par exemple), il faut forcer sur chaque lot concerné dans l'onglet loyer garanti en précisant la prestation à utiliser (PKLOYER) sur le lot choisi

<4> configurer la comptabilité APISOFT (par résidences) des paiements, TVA & Prestations

Une fois tous les paramètres effectués, vous pouvez lancer votre gestion des acomptes comme expliquer ci-dessus

Historique logique de la demande de Versement des Acomptes

- <1> lancer votre demande en précisant le % et la date
- <2> corriger les montants, mode de paiement ou prestations à ajouter ou enlever par propriétaire
- <3> imprimer la liste de Contrôle et la liste des virements (F9 imprimer)
- <4> si tout est Ok lancer l'impression des documents officiels par propriétaire (F9 imprimer)
- <5> Valider les versements (création en mémoire des paiements effectuées)



SARL au capital de 190.562 €uros
Siret 423 857 374 000 15 APE 516 G
N° TVA Extra Communautaire FR 07423857374

Pour valider cette opération en comptabilité

Vous avez 2 étapes à savoir :

- la partie paiement : en effet, le système a généré les paiements propriétaires ainsi que la remise en banque associée dans la caisse en attente avec type de tiers = Propriétaire, vous pouvez consulter et imprimer la liste à partir de la position de la caisse

le transfert en compta se fait en cochant **Caisse** et en précisant les dates correspondantes

- la partie loyer garanti (achat)

le transfert en compta se fait en cochant **Propriétaire** et en précisant les dates correspondantes

Attention : *il faut penser à paramétrer dans chaque dossier résidence, les comptes comptables pour les paiements, codes TVA et prestations qui sont utilisés pour le calcul du loyer garanti*