



Module Propriétaire - Logique

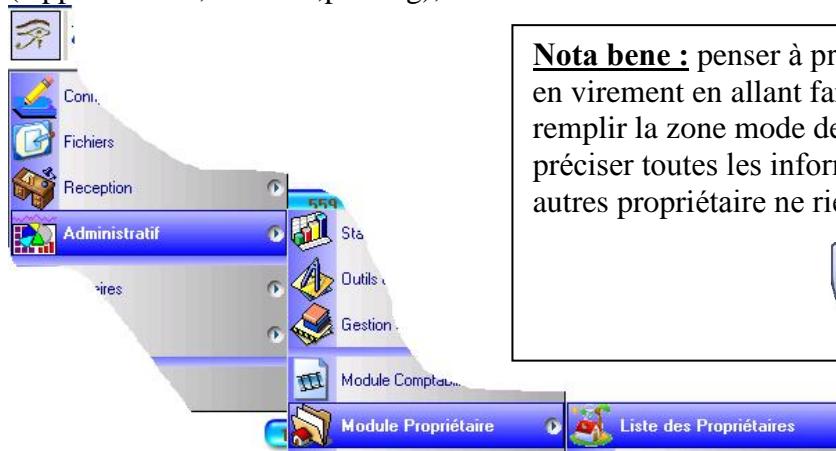
Etape N° 1 : Paramétrage des comptes propriétaires par défaut

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



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.



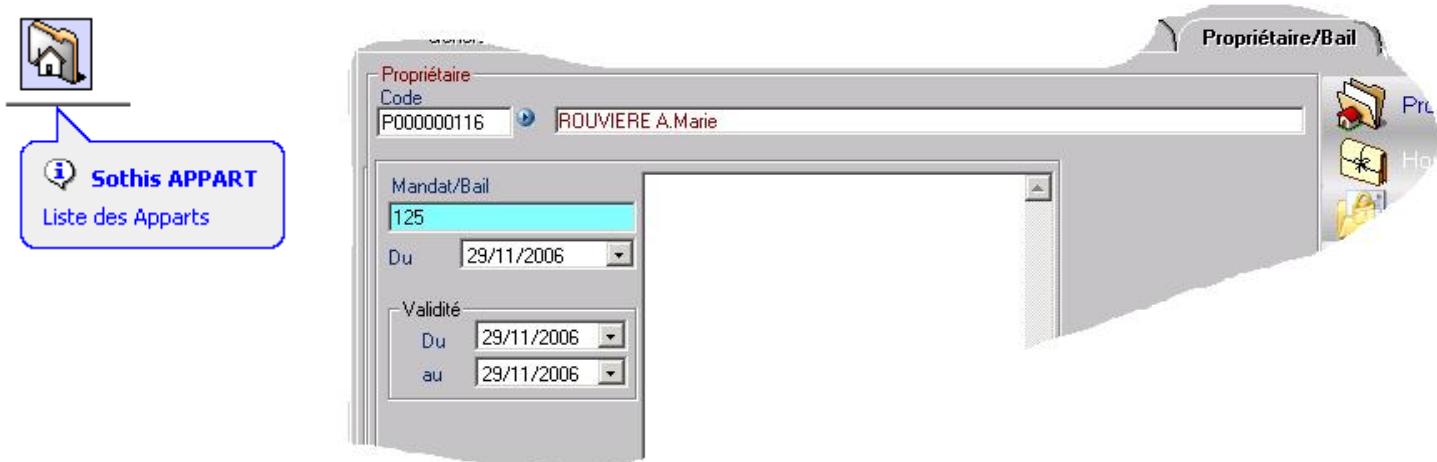
Nota bene : penser à préciser les propriétaires qui sont en virement en allant dans l'onglet **Information** et remplir la zone mode de règlement par **VI** et bien sur préciser toutes les informations bancaires. Pour les autres propriétaires ne rien renseigner.



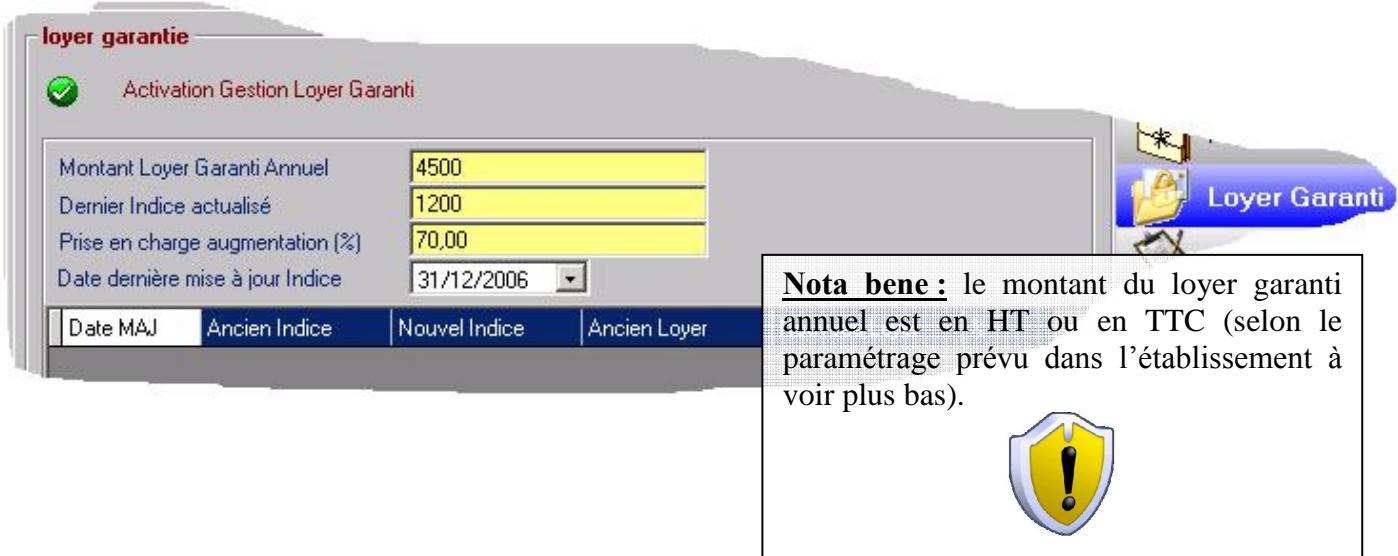


Etape N° 3 : Paramétrages de chaque Lot

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



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





Etape N° 3 : Paramétrages générale envoi des acomptes

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



REALSOFT CONFIGURATEUR SOTHIS

[PROP] Gestion des Propriétaires

TARIF **PROP**

Actif **Coule**

Dupliquer le propriétaire en fiche client

Autoriser Facture unique si plusieurs #

Loyer Garanti Saisie en HT

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

Texte

[PROP] Gestion des Propriétaires

TARIF **PROP**

Limitation Famille Pres. Calcul Frais

% Acompte à verser **25**

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

[PROP] Gestion des Propriétaires

TARIF **PROP**

Prestation Loyer Garanti **[LOYER] LOYER**

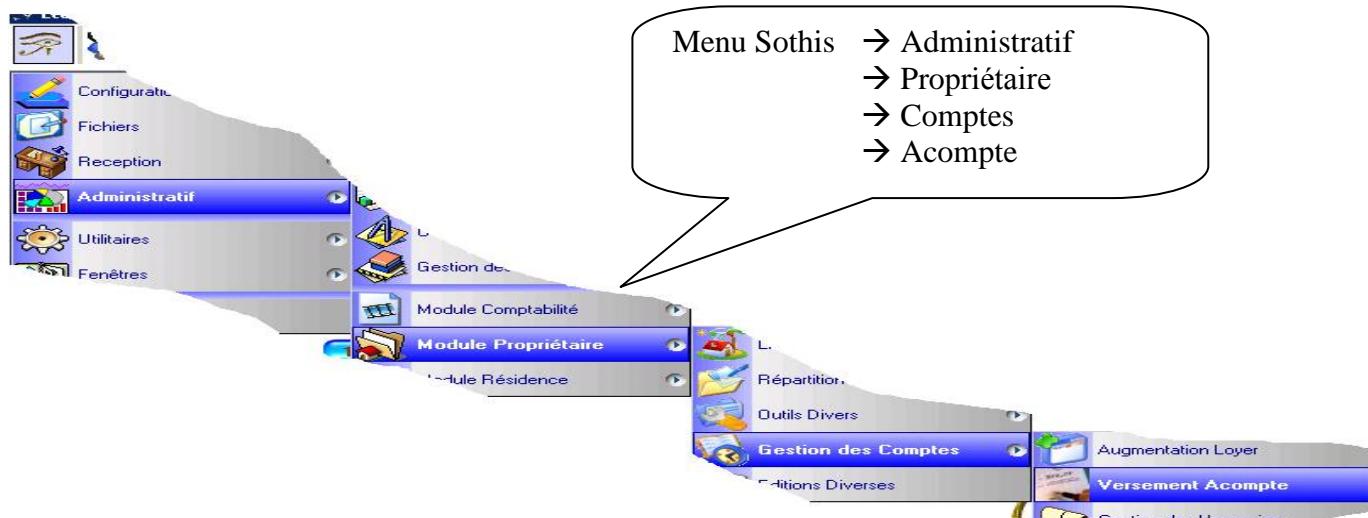
Loyer Garanti - Paiement par défaut **[CH] Chèques**

Famille Prestation Propriétaire **[PRO] PROPRIETAIRE**

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



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

P000000003	BEN AYHA Hatem		6924,88	1731,22	1369,83 CH
P000000021	BRUNNS	422	0,00	5973,10	0,00 1575,41 CH
✓ P000000004	BUHANNIC / MAHE Patrice	339	0,00	5973,10	0,00 1575,41 CH
✓ P000000005	CHATEL François	535	0,00	5813,45	0,00 1533,29 CH
✓ P000000006	CHICHER Franck	409	0,00	5813,45	1453,36 1149,97 CH
P000000008	CHICHER Franck	410	0,00	5973,10	1493,28 1181,56 CH
			7213,45	1453,36	1149,97 CH
	Prestation	Libelle		1375,41	
✓ LOYER	LOYER			1575,41	
✓ CHARGES	CHARGES			-200,00	



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)



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 paramétriser dans chaque dossier résidence, les comptes comptables pour les paiements, codes TVA et prestations qui sont utilisés pour le calcul du loyer garanti