

Guide d'utilisation de l'application de gestion immobilière

I- Ajout de bâtiment et de biens locatifs.....	2
II- Ajout d'un locataire.....	4
A- Locataire simple.....	4
B- Colocation.....	6
III- Gestion des loyers.....	7
A- Augmenter un loyer.....	7
B- Charger les loyers.....	8
IV- Les charges.....	9
A- Consulter les charges.....	9
B- Ajouter une charge.....	10
C- Régulariser les charges.....	11
V- Soldes de tout compte et quittances de loyer.....	13
A- Quittances de loyer.....	13
B- Solde de tout compte.....	13
VI - Ajout des entreprises et des assurances.....	14
A- Ajouter les entreprises.....	14
B- Ajouter les assurances.....	15
VII- Récupérer les informations pour la déclaration fiscale.....	15

I- Ajout de bâtiment et de biens locatifs

Vous pouvez à partir de la fenêtre principale ajouter un bâtiment en cliquant sur le bouton 'Ajouter un bâtiment' comme indiqué sur la capture d'écran. Il faut ensuite remplir les champs et valider l'ajout.

Bienvenue

Liste des batiments :

Identifiant	Adresse	Nb de biens locatifs
BAT001	10 rue des Lilas	1
BAT002	20 avenue de Paris	1
BAT003	5 impasse des Érables	1

Ajouter un batiment

Ajouter un bien locatif

Charger

Liste des biens locatifs :

Identifiant	Nb de pièces	Surface	Type	Complément d'.	Loyer de base	Loyer actuel
LOG001	2	45	GARAGE		650	650

Augmenter le loyer

Modifier charges

Consulter charges

Ajouter un bâtiment

Identifiant* :

Adresse

Identifiant* :

Adresse* :

Complément :

Code postal* :

Ville* :

Ajouter Annuler

Pour ajouter un bien locatif le principe est le même, cliquez sur le bouton prévu à cet effet et renseignez les informations nécessaires.

Bienvenue

Liste des bâtiments :

Identifiant	Adresse	Nb de biens locatifs
BAT001	10 rue des Lilas	1
BAT002	20 avenue de Paris	1
BAT003	5 impasse des Érables	1

Ajouter un bâtiment
Ajouter un bien locatif
 Charger

Liste des biens locatifs :

Identifiant	Nb de pièces	Surface	Type	Complément d'..	Loyer de base	Loyer actuel
LOG001	2	45	GARAGE		650	650

Augmenter le loyer Modifier charges Consulter charges

Ajouter un bien locatif

Batiment : BAT001 ▼

Type : logement ▼

Identifiant logement* :

Loyer de base* :

Identifiant fiscal :

Complement d'adresse :

Surface* :

Nombre de pièces* :

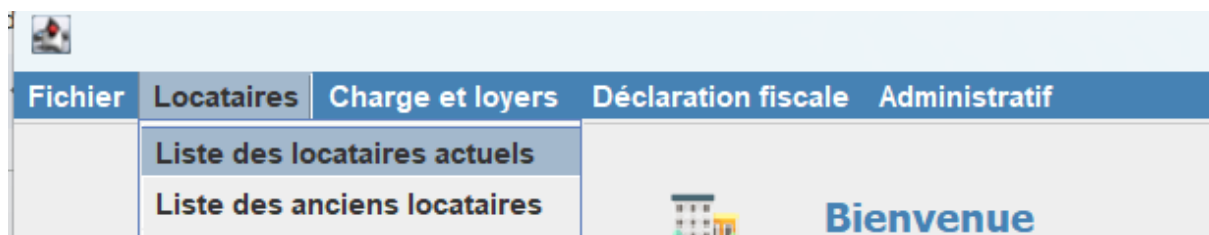
Ajouter Annuler

Les informations inhérentes aux bâtiments et aux biens locatifs sont consultables à partir de la fenêtre principale. Pour afficher les informations des biens locatifs d'un bâtiment, il suffit de sélectionner une ligne du premier tableau, intitulé '**Liste des bâtiments**'.

II- Ajout d'un locataire

A- Locataire simple

Pour ajouter un locataire, il faut se rendre dans l'onglet **Locataires > Locataires actuels** à partir de la barre de navigation présente sur la fenêtre principale.



Vous accédez alors à la page ci-dessous. Cliquez sur le bouton '**Ajouter**'

Identifiant	Nom	Prénom
LOC002	Martin	Bob

Bail	Date d'entrée	Type	Bâtiment	Adresse com.	Loyer	Part de loyer	Dernière rég...
------	---------------	------	----------	--------------	-------	---------------	-----------------

Il vous sera alors demandé de saisir les informations du locataire, puis dans un second temps de l'associer à un bail. Deux possibilités sont alors offertes : soit vous créez un nouveau bail, soit vous rattachez le locataire à un bail existant. Dans le cas d'une colocation simple, vous devez créer un nouveau bail. Vous pouvez ensuite ajouter un cautionnaire ainsi qu'une caution si nécessaire.

Saisie des informations du locataire :

Ajouter un nouveau locataire 1/3

Identifiant* :

Nom* :

Prénom* :

Téléphone :

E-mail :

Date de naissance* :

Lieu de naissance :

Adresse :

Identifiant :

Adresse :

Complément :

Code postal :

Ville :

Continuer Annuler

Création d'un nouveau bail :

Ajouter un nouveau locataire 2/3

Associer le locataire à un bail

☒ Créer un nouveau bail ☐ Rattacher à un bail existant

Bien locatif :

Montant charges* : €

Nouveau Bail

ID Bail* :

Date de début* :

Date de fin :

Vider

Continuer Annuler

Ajout d'un cautionnaire et d'une caution :

Si vous souhaitez en ajouter, remplissez les champs nécessaires et cliquez sur valider. Sinon cliquer sur **'poursuivre sans cautionnaire'**

Si le montant de la caution est saisie, il ne peut excéder le triple du loyer indiqué en dessous du champ **'montant'**

Ajouter un cautionnaire

Ajouter un cautionnaire

Informations Cautionnaire

Identifiant : *

Nom ou organism...

Prénom :

Description :

Remplir avec le locataire

Adresse

Identifiant :

Adresse :

Complément :

Code postal :

Ville :

Caution

Montant : *

Loyer actuel : 123 €

Lien vers l'acte de caution :

Valider Annuler Poursuivre sans cautionnaire →

B- Colocation

Pour l'ajout d'un colocataire, il est nécessaire de sélectionner l'option '**Rattacher à un bail existant**' lors de l'ajout du bail :

Ajouter un nouveau locataire 2/3

Associer le locataire à un bail

☐ Créer un nouveau bail ☒ **Rattacher à un bail existant**

Baux existants

Liste des baux

Identifiant bail	Complément	Adresse	Date de début	Date de fin
BAI01		10 rue des Lilas	2023-01-01	2024-01-01
BAI02	Appartement 3B	20 avenue de Paris	2023-02-01	
BAI03		5 impasse des Érab.	2023-03-01	

Liste des locataires associés au bail

	Locataire	Part de loyer en %
	LOC002	1.0
	LOC201	0.0
Total		1.0

Date d'arrivée* :


Vous devez alors sélectionner un bail, puis à partir du second tableau répartir la part de loyer entre les différents locataires.

III- Gestion des loyers

A- Augmenter un loyer

Pour augmenter un loyer : sélectionner un bâtiment puis un bien locatif à partir de la fenêtre principale et cliquez sur **'Augmenter le loyer'** en bas à droite de la fenêtre. Puis remplissez les champs avec la valeur voulue.

Fichier Locataires Charge et loyers Déclaration fiscale Administratif

 **Bienvenue**

Liste des batiments :

Identifiant	Adresse	Nb de biens locatifs
BAT01	12 rue des lilas	2
BAT02	11 avenue de Ranguéil	1
BAT03	77 rue de la chance	1

Ajouter un batiment

Ajouter un bien locatif

Charger

Liste des biens locatifs :

Identifiant	Nb de pièces	Surface	Type	Complément d'...	Loyer de base	Loyer actuel
LOG21	5	130	LOGEMENT		1200	1500

Augmenter le loyer

Modifier charges

Consulter charges

12 rue des lilas

Revaloriser un loyer

Bien locatif : LOG21

Ancien loyer : 1500 €

Loyer maximum : 0 €

Nouveau Loyer : 0

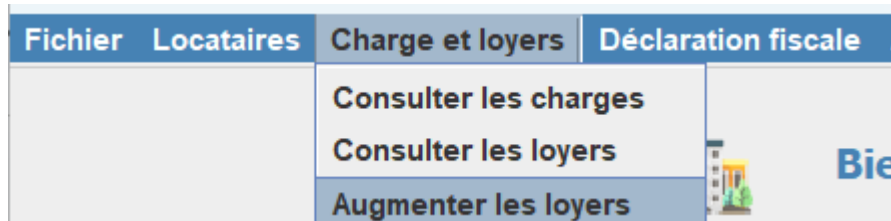
Voir ICC

Voir l'historique

Revaloriser

Quitter

Il est aussi possible d'augmenter un loyer à partir de l'onglet **Charges et loyers > Augmenter les loyers**. Vous pouvez alors sélectionner un bien locatif et changer le loyer.



Revaloriser un loyer

Bien locatif : LOG11

Ancien loyer : 450 €

Loyer maximum : 450 €

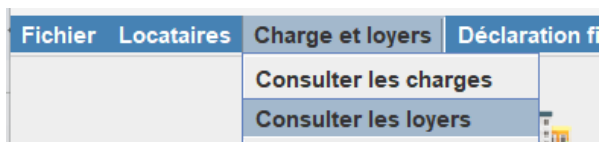
Nouveau Loyer : 450

Attention, le loyer n'est actuellement pas augmentable

Voir ICC Voir l'historique Revaloriser Quitter

B- Charger les loyers

Si vous souhaitez charger des loyers à partir de documents **.csv** ou **.xlsx**, rendez vous dans **Charge et loyers > Consulter les loyers** et enfin cliquez sur le bouton '**Charger**' en bas de la page affichée.



Charger Loyers

Fichier : Parcourir

1 loyer(s) à ajouter :

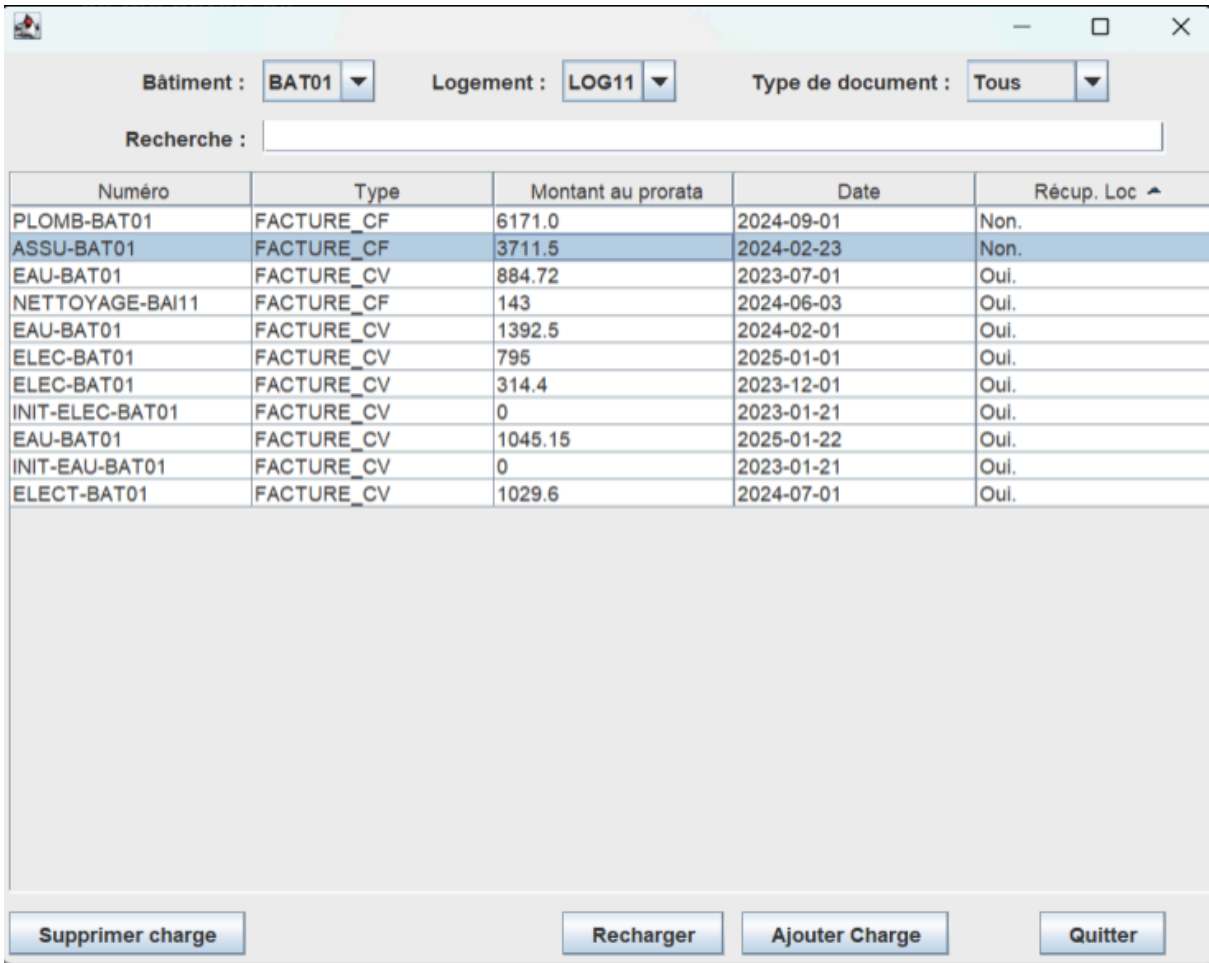
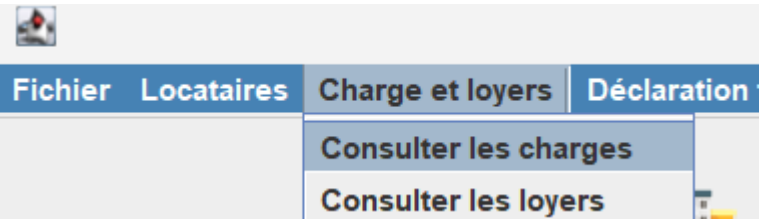
ID Logement	ID Locataire	Date	Montant total	NumDoc

Supprimer ligne Ajouter ligne **Charger** Annuler

IV- Les charges

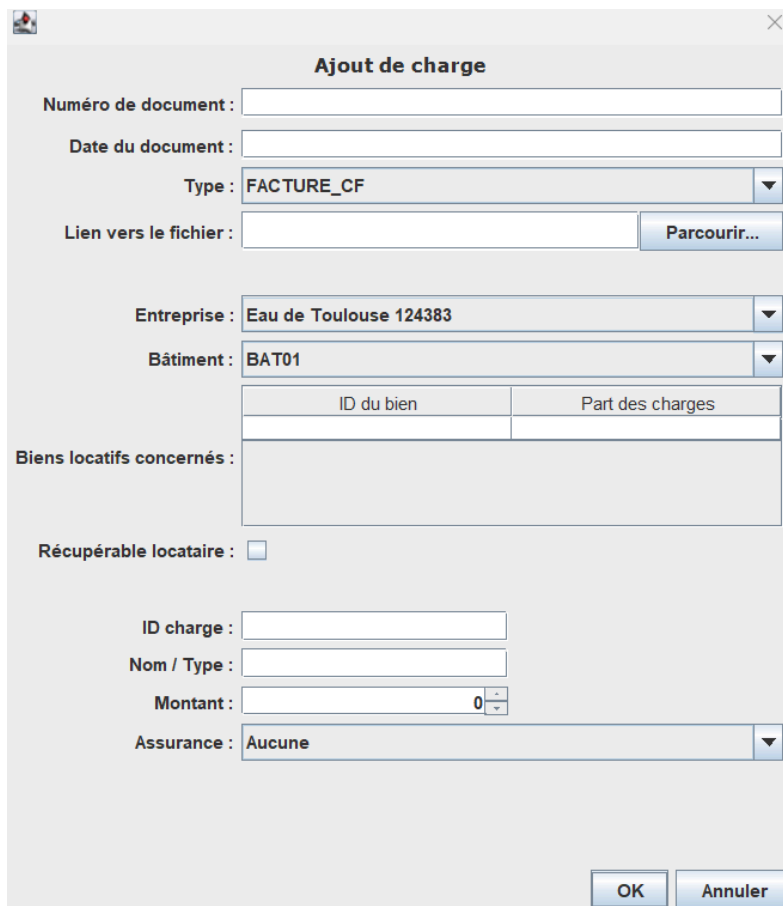
A- Consulter les charges

Pour consulter les différentes charges par bien locatif, il faut se rendre dans **Charges et loyers > Consulter les charges**. Vous pouvez alors trier les charges par bâtiment, logement et type de documents.



B- Ajouter une charge

Lorsque vous cliquez sur le bouton '**Ajouter Charge**' de la page précédente, vous accéderez alors à la fenêtre ci-dessous qui vous permettra d'ajouter différents types de charge. Vous devrez alors choisir un bâtiment, puis si nécessaire, il est possible de renseigner le ou les biens locatifs concernés par la charge.

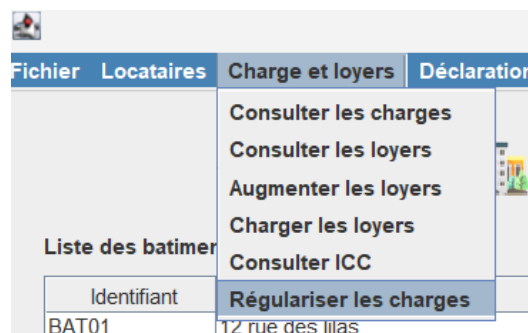


A screenshot of a software window titled "Ajout de charge". The window contains several input fields and a table. The fields are: "Numéro de document" (text box), "Date du document" (text box), "Type" (dropdown menu showing "FACTURE_CF"), "Lien vers le fichier" (text box with a "Parcourir..." button), "Entreprise" (dropdown menu showing "Eau de Toulouse 124383"), and "Bâtiment" (dropdown menu showing "BAT01"). Below these is a table with two columns: "ID du bien" and "Part des charges". The table is currently empty. Below the table is a checkbox labeled "Récupérable locataire". At the bottom, there are fields for "ID charge", "Nom / Type", "Montant" (with a spinner showing "0"), and "Assurance" (dropdown menu showing "Aucune"). At the very bottom right are "OK" and "Annuler" buttons.

ID du bien	Part des charges
------------	------------------

C- Régulariser les charges

Lorsque vous souhaitez régulariser les charges d'un bien locatif, vous devez vous rendre dans **Charges et loyers > Régulariser les charges**.



Sur cette fenêtre, sélectionnez d'abord un bail, puis renseignez la date de fin de la période de régularisation. Si vous ne renseignez pas de date, la date du jour sera alors utilisée.

The 'Régularisation des charges' window shows the following fields: 'Bien locatif' set to 'LOG11', 'Locataire' set to 'LOC01', 'Date' (empty), and 'Bail' set to 'BAI11'. At the bottom, there are 'Generer' and 'Quitter' buttons.

Lorsque vous cliquez sur **Générer**, vous accédez alors au récapitulatif de la régularisation :

The 'Régulariser les charges' summary window displays the following information:

Nom : Didier **Prénom :** Bernard
Adresse : 12 rue des lilas, 31100 Toulouse

Date : 2024-01-23 **jusqu'au :** 2025-01-22

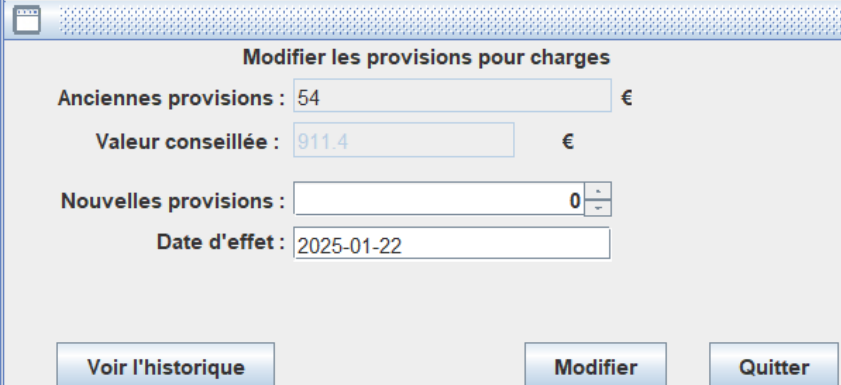
Date	Nom	Calcul (si applicable)	montant
2025-01-22	Eau	$(3723 - 2632) \times 3.15 + 34.00 = 1045.15\text{€}$	1045.15
2025-01-22	Eau	$(3723 - 3402) \times 3.15 + 34.00 = 1045.15\text{€}$	1045.15
2025-01-22	Eau	$(3723 - 2984) \times 3.15 + 34.00 = 1045.15\text{€}$	1045.15
2025-01-01	Electricité	$(28423 - 25323) \times 0.23 + 82.00 = 795.00\text{€}$	795
2025-01-01	Electricité	$(28423 - 20323) \times 0.23 + 82.00 = 795.00\text{€}$	795
2025-01-01	Electricité	$(28423 - 21203) \times 0.23 + 82.00 = 795.00\text{€}$	795
2024-07-01	Electricité	$(25323 - 20323) \times 0.23 + 82.00 = 1029.60\text{€}$	1029.6
2024-07-01	Electricité	$(25323 - 21203) \times 0.23 + 82.00 = 1029.60\text{€}$	1029.6
2024-02-01	Eau	$(3402 - 2984) \times 3.25 + 34.00 = 1392.50\text{€}$	1392.5
2024-02-01	Eau	$(3402 - 2632) \times 3.25 + 34.00 = 1392.50\text{€}$	1392.5
2024-06-03	Nettoyage partie communes		143
Sous-total :			10936.65

A déduire :

Nom	Calcul (si applicable)	Montant
Provisions pour charge	$54 \times 11 = 594\text{€}$	594
Sous-total :		594
Total :		10342.65

Buttons: Générer, Quitter

Vous devez alors encore cliquer sur le bouton **Générer**, il vous sera alors demandé de modifier la provision pour charge associé au bail :



Modifier les provisions pour charges

Anciennes provisions : 54 €

Valeur conseillée : 911.4 €

Nouvelles provisions : 0

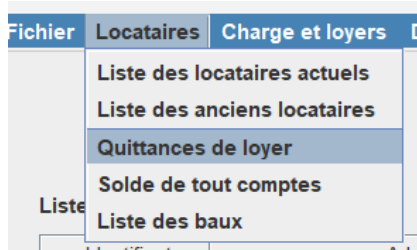
Date d'effet : 2025-01-22

Voir l'historique Modifier Quitter

V- Soldes de tout compte et quittances de loyer

A- Quittances de loyer

Pour générer les quittances de loyer cliquer sur **Locataires > Quittances de loyer** puis sélectionner un locataire et cliquer sur continuer. Un récapitulatif que vous pourrez télécharger et générer sous format **word** sera alors affiché.



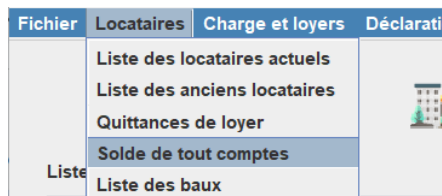
 A screenshot of a window titled 'Quittance de loyer'. At the top, there is a search field labeled 'Nom :' and a 'Rechercher' button. Below this is a table with three columns: 'ID Locataire', 'Nom', and 'Prénom'. The table contains the following data:

ID Locataire	Nom	Prénom
LOC01	Didier	Bernard
LOC02	Trucmuche	Jean-pierre
COLOC1	Terrieur	Alain
COLOC2	Terrieru	Alex

 At the bottom of the window, there are two buttons: 'Continuer' and 'Quitter'.

B- Solde de tout compte

Lors du départ d'un locataire, il est nécessaire de réaliser et de générer le solde de tout compte. Pour le faire, rendez vous dans **Locataires > Solde de tout comptes**. Il vous faudra ensuite renseigner le bien locatif et le locataire concerné ainsi que les dates de la période qui vous intéresse. Un récapitulatif que vous pourrez générer au format **word**, va alors être affiché.



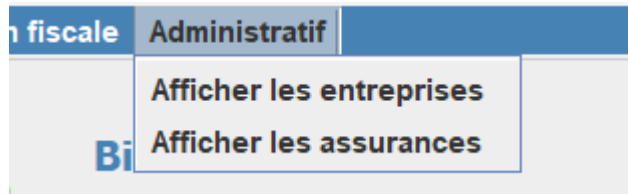
 A screenshot of a window titled 'Solde de tout compte'. It contains several input fields:

- 'Bien locatif :' with a dropdown menu showing 'LOG11'.
- 'Locataire' with a dropdown menu showing 'LOC01'.
- 'Du :' followed by an empty text box.
- 'au :' followed by an empty text box.
- 'Bail :' followed by a text box containing 'BAI11'.

 At the bottom right, there are two buttons: 'Generer' and 'Quitter'.

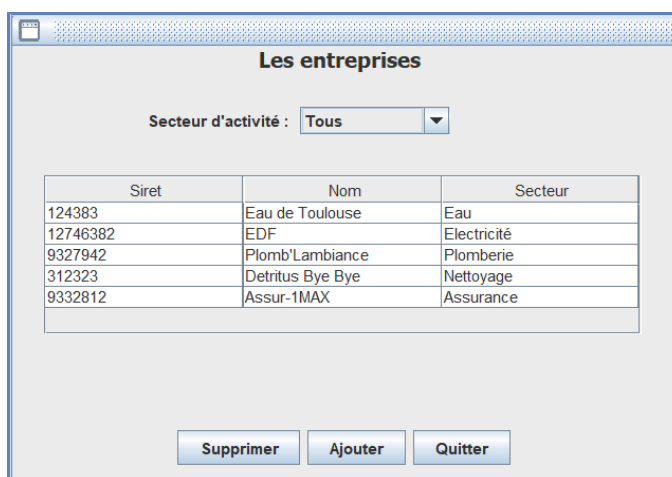
VI - Ajout des entreprises et des assurances

Pour ajouter les assurances et entreprises il faut se rendre dans l'onglet **Administratif** et sélectionner l'option voulue.



A- Ajouter les entreprises

Sélectionner l'option **Afficher les entreprises**, vous serez alors redirigés vers cette fenêtre depuis laquelle vous pourrez ajouter des entreprises. Cliquez ensuite sur le bouton **Ajouter**.



Siret	Nom	Secteur
124383	Eau de Toulouse	Eau
12746382	EDF	Electricité
9327942	Plomb'Lambiance	Plomberie
312323	Detritus Bye Bye	Nettoyage
9332812	Assur-1MAX	Assurance

Remplissez ensuite les champs nécessaires.



B- Ajouter les assurances

Sélectionner l'option **Afficher les assurances**, vous serez alors redirigés vers la fenêtre ci-dessous à gauche, depuis laquelle vous pourrez ajouter des entreprises. Cliquez ensuite sur le bouton **Ajouter**.

Assurances

Annee : 2025 Type de contrat : Tous

Numéro de contrat	Année	Type
1232372	2025	Protection Juridique

Supprimer Ajouter Retour

Ajouter une assurance

Numéro de contrat* :

Annee du contrat* :

Type de contrat :

Valider Annuler

VII- Récupérer les informations pour la déclaration fiscale

Rendez vous dans l'onglet **Déclaration fiscale > Afficher la déclaration fiscale**

loyers Déclaration fiscale Administratif

Afficher la déclaration fiscale

Le bilan des loyers, charges et frais par bâtiment est alors accessible et pourra aussi être généré au format **word**.

Déclaration Fiscale

Annee : 2025

Récapitulatif par bâtiment

Bâtiment	Loyers encaissés	Frais et charges	Bénéfice(+) ou déficit(-)
BAT01	9755.84	12342.0	-2586.16
BAT02	0	0	0
BAT03	9600	0	9600

Total Bénéfices : 7013.84

Générer Retour