**📘 Cahier des charges – Application Web de Gestion Locative**

# 1. Présentation du projet

* **Nom du projet** : Application Web de Gestion Locative
* **Objectif principal** : Remplacer une base Access par une application web moderne, sécurisée, évolutive, et accessible à distance.
* **Utilisateurs ciblés** :
  + Administrateur(s)
  + Utilisateurs internes (gestionnaires de biens)
  + Bailleurs (facultatif)
  + Co-propriétaires ou associés en indivision

# 2. Modules fonctionnels

## 📂 Gestion des biens Propriétaires (visualisation, ajout, modification, suppression)

* Nom, Prénom et Mail

## . 📂 Gestion des biens immobiliers (visualisation, ajout, modification, suppression)

* Adresse, type, surface, loyer, charges  
    
  Propriétaire avec sa quote part (1 ou plusieurs propriétaires)
* Gestion des lots dans un même immeuble
* Téléversement de photos et documents techniques
* Historique de location
* Dans visualisation :  
  Suivie des loyers (En attente, Payé, Retard, Partiel,…)  
  Suivie des locataires du bien  
  Envois des quittances (Impression ou mail)

## 👤 Gestion des locataires (visualisation, ajout, modification, suppression)

* Civilité, coordonnées, email, téléphone
* Justificatifs (pièce d’identité, RIB, etc.)
* Historique des baux

## 👤 Gestion des Garants (visualisation, ajout, modification, suppression)

* Civilité, coordonnées, email, téléphone
* Justificatifs (pièce d’identité, RIB, etc.)

## 📝 Contrats de location (baux) (visualisation, ajout, modification, suppression)

* Association bien + locataire (un ou plusieurs)
* Durée, dates de début et date de fin (vide si toujours occupant), dépôt de garantie, jour de paiement exigible
* Frais de notaire si bail notaire   
  Frais d’huissier si Etat des lieux par huissier
* Montant du loyer   
  montant des charges (a la charge des locataires)
* Renouvellements ou résiliations
* Alerte fin de bail
* Archivage

## . 💰 Suivi des loyers

* Génération automatique des loyers mensuels
* Enregistrement des paiements (date, montant, mode)
* Gestion des impayés / trop-perçus et des retards (avec relance automatique)
* Calcul de solde locatif
* Un loyer peut être payé en plusieurs fois a des dates différentes et a des mois différents du mois du loyer (ex pour le loyer de Janvier, le locataire va payer 150€ le 05/01/2025, la CAF va virer 500€ le 05/06/2025 et 30€ payé par les parents du locataire le 25/01/2025)
* La saisie du paiement se fait soit dans la fiche du bien, soit dans la fiche du locataire

## 🧾 Quittances de loyer

* Génération PDF des quittances
* Envoi **manuel ou automatique par email** se fait soit dans la fiche du bien, soit dans la fiche du locataire
* Historique et journalisation des envois

Ajout de logo, signature ou cachet (paramétrable )  
2.8. 💸 Module Charges bailleur

* Charges ponctuelles(Travaux par exemple) ou récurrentes (mensuelle, annuelle…) comme crédit immo, Assurance,…
* Catégories :
  + Travaux
  + Assurances
  + Crédit immobilier (avec échéancier automatique)
  + Taxe foncière
  + Frais de gestion
  + Charges exceptionnelles
* Calcul du revenu **net réel**
* Répartition automatique sur la durée (ex : assurance annuelle sur 12 mois)
* Historique par bien

## 📊 Tableau de bord

* Synthèse loyers dus / encaissés
* Retards, vacance locative
* Baux expirant prochainement
* Revenus bruts / nets par mois / an et par bien
* Graphiques interactifs

## . 🔍 Recherche & filtres

* Recherche par bien, locataire, ville, statut
* Filtres : baux actifs, loyers impayés, vacance, charges élevées
* Affichage en liste ou tableau

## 📥 Synthèse fiscale – Revenu foncier

* Calculs pour déclaration 2044 (avis d’imposition)
* Sélection d’une période
* Revenus bruts – Charges = Net foncier
* PDF synthétique exportable ou envoyable
* Rapport détaillé avec ou sans justificatifs joints

## 2.11. 🧮 Modules avancés stratégiques pour le bailleur

**2.11.1. 📈 Indexation automatique des loyers (IRL)**

* Application automatique de la revalorisation annuelle Facultatif(a la demande du bailleur)
* Courrier généré
* Historique des revalorisations

**2.11.2. 🏚 Suivi de la vacance locative**

* Taux de vacance par bien
* Historique des périodes sans locataire
* Intégration dans la rentabilité

**2.11.3. 💰 Calcul de rentabilité**

* Brute, nette, nette-nette
* En fonction des loyers, charges et fiscalité estimée
* Affichage par bien et global

**2.11.4. ⏰ Rappels automatiques**

* Fin de bail, révision IRL, échéance crédit, assurance
* Notifications par email et affichage dans un calendrier

**2.11.5. 🗂 Gestion documentaire intelligente**

* Téléversement de documents liés aux biens, contrats, paiements
* Classement automatique
* Recherche rapide
* Prévisualisation des documents

**2.11.6. 📉 Simulation de revente**

* Estimation de plus-value
* Frais de notaire
* Revenu cumulé depuis achat
* Rapport PDF “scénario de sortie”

**2.11.7. 🧾 Multi-propriétaires / indivision / SCI**

* Gestion des quote-parts
* Répartition automatique revenus/charges
* Rapports individuels
* Export comptable

# 3. Aspects techniques

**3.1. Architecture recommandée**

* Base de données : SQLite ou PostgreSQL
* Authentification avec rôles (admin, gestionnaire, lecteur)

**3.2. Hébergement**

* Environnements : dev + production
* Sauvegardes automatiques