

# Spécifications fonctionnelles générales

## Réalisation d'une application de gestion des biens pour l'agence immobilière Immo Role

---

### Versions

Date	Version	Modification	Auteur
16 février 2014	0.1	Création	O. Gauwin
18 février 2014	0.2	Ajout des fonctions liées aux commerciaux	O. Gauwin
21 mars 2014	1.0	Précisions sur l'envoi de mail	O. Gauwin
26 mars 2014	1.1	Ajout de l'édition du contrat, et corrections mineures	O. Gauwin

## 1. Introduction

Ce document décrit les fonctionnalités générales d'une application de gestion des biens immobiliers, telle que souhaitée par la société Immo Role.

Cette application a vocation à remplacer un système déjà existant à base de documents Excel. La nouvelle application devra permettre une gestion de biens immobiliers, de la saisie (lorsqu'un propriétaire souhaite vendre son bien) à la vente du bien.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par M. Role (fondateur) et M. Bilière (commercial).

## 2. Définitions, acronymes et références

### Définitions

- Acheteur : dans ce document, un acheteur désigne un acheteur potentiel, c'est-à-dire un client souhaitant visiter des biens afin d'en acquérir un. Lorsqu'un client achète un bien, on parlera d' « acheteur final ».
- Agence : bien que l'agence immobilière Immo Role possède plusieurs agences sur la CUB, le terme « agence » désigne, dans ce document, l'agence Immo Role dans son ensemble. On parlera d' « agence locale » dans le cas contraire.
- Bien : bien immobilier (maison, appartement...).
- Client : même signification qu'acheteur.
- Sous-seing : accord entre le propriétaire et l'acheteur sur un prix de vente. En général, la vente réelle est encore soumise à l'acceptation de prêts à l'acheteur par les banques.
- Vendeur : propriétaire du bien proposé à la vente.

### 3. Description générale

#### Fonctionnalités attendues

1. Création d'une fiche de description du bien
  - a. L'application doit permettre la création d'une fiche de description d'un bien.
  - b. Cette fiche contient :
    - i. l'identité (prénom, nom) du propriétaire,
    - ii. les coordonnées du propriétaire : adresse, téléphone fixe, téléphone mobile, email
    - iii. la surface habitable du bien,
    - iv. la surface de la parcelle,
    - v. le type d'habitation (maison ou appartement),
    - vi. le nombre de pièces,
    - vii. le prix de vente souhaité par le propriétaire,
    - viii. le prix de vente réel (une fois la vente effectuée),
    - ix. l'adresse du bien,
    - x. le nom du quartier (communiqué au client à la place de l'adresse),
    - xi. la date de mise en vente,
    - xii. la date de vente réelle,
    - xiii. une zone de saisie libre,
    - xiv. des photos,
    - xv. un statut fixé à DISPONIBLE lors de la création de la fiche,
    - xvi. un acheteur (vide lors de la création de la fiche).
  - c. Lorsqu'une fiche est ajoutée dans la base, un email est envoyé à tous les commerciaux de l'agence locale.
2. Modification d'une fiche de description du bien
  - a. Chaque champ de la fiche de description des biens doit pouvoir être modifié.
  - b. Le statut doit pouvoir passer à SOUS-SEING, VENDU ou RETIRE.
3. Suppression d'une fiche de description du bien
4. Un contrat entre le propriétaire et l'agence, correspondant à un bien, peut être généré et imprimé.
5. Liste des biens :
  - a. Une liste de tous les biens du catalogue est disponible.
  - b. Cette liste peut également être restreinte à chacun des statuts possibles : DISPONIBLE, SOUS-SEING, VENDU ou RETIRE.
  - c. La sélection d'un bien dans cette liste fera apparaître la fiche de description du bien.
6. Création d'une fiche de souhaits de l'acheteur :
  - a. L'application doit permettre la création d'une fiche de souhaits de l'acheteur (chaque acheteur a forcément une fiche de souhaits dans la base).
  - b. Cette fiche contiendra les champs suivants :
    - i. l'identité (prénom, nom) de l'acheteur,
    - ii. les coordonnées de l'acheteur : adresse, téléphone fixe, téléphone portable, email
    - iii. les villes souhaitées,

- iv. les quartiers souhaités,
  - v. le type d'habitation souhaité (maison ou appartement),
  - vi. la surface habitable minimale,
  - vii. la surface minimale de la parcelle,
  - viii. le prix maximal auquel il peut acheter.
- c. A chaque acheteur est associé un commercial qui suit ce client dans ses recherches.
- d. Le commercial associé à l'acheteur peut être modifié.
- 7. Modification d'une fiche de souhaits de l'acheteur :
  - a. tous les champs d'une fiche de souhaits peuvent être modifiés,
  - b. une fiche de souhaits n'est jamais supprimée, mais son statut peut passer de EN COURS à OBSOLETE (et vice versa).
- 8. Recherche de biens correspondant aux souhaits :
  - a. A partir d'une fiche de souhaits, il est possible d'accéder à la liste de tous les biens correspondant à ce souhait et dont le statut est DISPONIBLE.
- 9. Liste des acheteurs :
  - a. la liste de tous les acheteurs est disponible ;
  - b. un commercial peut restreindre cette liste aux acheteurs dont il encadre les recherches ;
  - c. la liste des acheteurs est par défaut celle dont au moins une fiche de souhaits a le statut EN COURS, mais on peut également afficher tous les acheteurs ;
  - d. à partir de la liste des acheteurs, la sélection d'un acheteur mène à ses informations, ainsi qu'à la liste de ses fiches de souhaits (par défaut celles EN COURS, mais on peut également toutes les visualiser) et la liste de ses visites.
- 10. Propositions :
  - a. Lorsqu'un bien est proposé à un acheteur, sa fiche de description est imprimée pour la remettre à l'acheteur. Cette impression contiendra toutes les informations de la fiche de description du bien sauf les suivantes :
    - i. toute information concernant le propriétaire,
    - ii. la date de mise en vente,
    - iii. le statut (forcément DISPONIBLE),
    - iv. les informations encore inconnues : prix de vente réel, date de vente réelle, l'acheteur.
  - b. L'application gère, pour chaque acheteur, la liste des biens qui lui ont été proposés (pas forcément visités).
  - c. L'application gardera les informations suivantes, pour chaque proposition : un acheteur, un commercial, un bien et une date.
- 11. Visites :
  - a. Dans la fiche de description d'un bien, on dispose d'une liste de visites.
  - b. Une visite est caractérisée par : un acheteur, un commercial, un bien, une date (qui peut être différente de la date de proposition).
  - c. On peut lister, sur la fiche d'un acheteur, la liste de ses visites.
  - d. On dispose, dans la liste des biens, du nombre de visites de chaque bien listé.
  - e. Pour chaque visite, l'application doit pouvoir générer un bon de visite correspondant, c'est-à-dire avec les bonnes informations concernant le bien, l'acheteur, le commercial, le lieu (déterminé par l'agence locale du commercial) et la

date. La désignation correspond au type suivi du nombre de pièce, par exemple « maison de 5 pièces ».

12. Commerciaux :

- a. Une liste des commerciaux actifs de l'agence est disponible, avec pour chacun d'entre eux le nombre de clients dont il encadre les recherches.
- b. Il est possible de restreindre cette liste à chacune des agences locales.
- c. Il est possible d'ajouter un commercial, avec les informations suivantes :
  - i. son prénom et son nom,
  - ii. un numéro de téléphone fixe professionnel,
  - iii. un numéro de téléphone portable professionnel,
  - iv. un numéro de téléphone portable privé,
  - v. une adresse mail
  - vi. son agence locale,
  - vii. un statut, fixé à ACTIF lors de l'ajout.
- d. Tous ces champs sont optionnels, sauf le prénom, le nom, l'adresse mail et le téléphone portable professionnel.
- e. Tous ces champs peuvent être modifiés. Le statut peut être ACTIF ou ANCIEN EMPLOYE.

## Contraintes

L'application fonctionne sous Access. Un serveur existant, hébergeant Microsoft SQL Server, sera utilisé pour faire tourner la base de données.

M. Rale souhaite être informé des démarches à faire auprès de la CNIL concernant les données personnelles stockées dans la base.

Cette application n'est interfacée avec aucun autre système (hormis sa base de données).

Les utilisateurs de l'application sont les employés de l'agence Immo Rale. En particulier les propriétaires n'ont pas accès à l'application. Tous les utilisateurs de l'application auront les mêmes droits, c'est-à-dire accès à toutes les fonctionnalités. Aucune identification n'est nécessaire.