



### **Logiciel de gestion des copropriétés**

Avec ce logiciel des copropriétés, SAI propose un mode de gestion à la fois efficace, simple d'utilisation, convivial et performant. Les modules « à la carte » qui le composent concourent à en faire un outil complet, traitant intégralement les besoins de l'entreprise. La gestion des immeubles et des copropriétaires se présente sous forme de tableaux de bord, à disposition des responsables de la gestion. L'utilisation du mode HTML pour toutes les éditions ou visualisations garantit la possibilité de communiquer à l'intérieur comme à l'extérieur de l'entreprise, par documents ou par e-mails. Le mode de gestion transactionnel assure la sécurité des données et des traitements.

#### **Comptabilité des immeubles**

Se tient grâce à notre logiciel spécifique de comptabilité financière et analytique. Chaque immeuble est une société, c'est pourquoi la comptabilité se tient séparément. Edition, pour chaque immeuble, des historiques des comptes, des bilans, des pertes et profits, ainsi que des comparaisons budgétaires et avec les années précédentes, par comptes et par totaux. Les comptes des copropriétaires font partie intégrante de la comptabilité de l'immeuble. Ainsi, les valeurs sont systématiquement balancées et les saisies facilitées parce que regroupées.

#### **Comptabilité des copropriétaires**

Chaque copropriétaire est compris dans la comptabilité de l'immeuble. Il forme un groupe de comptes, dont certains sont standardisés (en particulier les comptes de charges et de recettes communes) pour les répartitions des éléments de la copropriété, et d'autres spécifiques à la comptabilité particulière du copropriétaire. La gestion de chaque copropriétaire par la comptabilité financière permet aussi l'édition d'historiques des comptes, de bilans et de comparaisons. La consolidation permet de regrouper dans une série de comptes toutes les valeurs de diverses copropriétés pour les personnes qui possèdent plusieurs objets. Ces comptes consolidés permettent eux aussi l'édition des documents cités plus haut. Possibilité d'intégrer des valeurs provenant d'autres chaînes de programmes dans la comptabilité du copropriétaire.

#### **Répartition préalable des charges dans la copropriété**

Possibilité de répartir le solde de comptes sur plusieurs autres en fonction d'un prorata donné. Ceci se pratique avant la répartition des charges, afin d'éclater le montant global en charges de chauffage, d'eau chaude, etc.

#### **Répartition des budgets dans la copropriété**

Possibilité de répartir un budget global sur tous les comptes de l'immeuble, à partir d'un budget de base, en utilisant les clés de répartition des charges. Ceci peut se pratiquer avant la répartition des charges, selon les années. La répartition préalable peut aussi être utilisée pour les budgets.

## Répartition des charges entre les copropriétaires

Construction d'une table de répartition des charges entre les copropriétaires.

L'unité de répartition peut être le millième, le pour-cent, ou toute autre unité. Possibilité de donner une clé de répartition globale pour le copropriétaire, et complétée pour l'un ou l'autre des postes à répartir.

Indication du nombre de jours de la période (360 pour une année en général ou plus si début des activités) et calcul de la présence des copropriétaires.

La répartition se fait au prorata-temporis.

Edition d'un tableau donnant à la verticale les différents copropriétaires, et à l'horizontale les différents postes de charges ou de recettes à répartir. Ce tableau est présenté de façon à pouvoir être réduit et diffusé directement vers les copropriétaires.

Trois types de colonnes : les charges ou recettes réparties selon les unités, les valeurs de comptes individuels des copropriétaires et les sous-totaux et totaux.

En cas de compteurs, les consommations sont données en guise de millièmes.

Autre tableau à disposition : la répartition des charges par objet, tous propriétaires confondus.

The screenshot shows the SAI Net software interface. At the top, there is a menu bar with options like 'Edition', 'Affichage', 'Fonctions', 'Notes', 'Tâches', and 'Préférences des tâches'. Below the menu bar, there is a navigation bar with 'Gestion de copropriétés' highlighted. The main window title is 'DEMONSTRATION SAI Saisie des Immeubles'. On the left, there is a sidebar with 'Gestion de copropriétés' and 'Tâches chargées' sections. The main area contains a form for entering property details. The form has two sections: 'Données de base' and 'Données par rubrique'. The 'Données de base' section includes fields for 'No de l'immeuble' (530), 'Nom' (R.sidence LA TOULETTA), 'Desc. abrégée' (LA TOULETTA), 'Rue', 'Domicile' (3962 MONTANA-CRANS), 'Mois début exer.' (1), 'Date déb. mandat' (01.10.1991), 'Date fin mandat' (..), and 'Concierge'. The 'Données par rubrique' section has a 'Rubrique' dropdown menu. At the bottom of the form, there are buttons for 'Préc.', 'Suivant', 'Annuler', and 'Valider'. The status bar at the bottom shows 'F1:Suivant F7:OK,enregistrement', 'NUM', and '13:47:38 07.28.2003'.

1 Menus déroulants

3 Masque de saisie

2 Navigateur des tâches :

- préemptives
- chargées
- précédentes

### **Paiement des acomptes**

Sur la base du budget global de la copropriété et de la définition de la mensualité des tranches des acomptes à verser, il est possible d'éditer des factures d'acomptes périodiques (tous les mois, 3 mois, 6 mois ou annuel, sur la base du budget annuel sur 12 mois). Les factures peuvent aussi contenir la récapitulation complète du compte du copropriétaire. Une écriture correspondant à la période est conservée pour chaque acompte à payer. Le paiement passe alors sur le compte du copropriétaire concerné.

L'historique du compte du copropriétaire donne l'état de son compte. Les écritures de demandes d'acomptes sont remplacées en fin d'exercice par les écritures réelles des charges de la copropriété.

### **Fiche finale du copropriétaire**

Avant l'assemblée générale des copropriétaires, une répartition des charges provisoires peut être créée avec l'édition d'une lettre de convocation à l'intention de chaque copropriétaire, et d'un décompte récapitulatif individuel. Après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, un décompte définitif peut être édité pour chaque copropriétaire, indiquant le solde au début de la période, les acomptes versés, les charges de la période et le solde en faveur ou défaveur du copropriétaire.

En cas de modification du budget entre deux exercices, il est possible d'établir des corrections pour les acomptes déjà payés sur la base de l'ancien budget.

### **Fonds de rénovation**

Gérés comme un autre poste à répartir.

Répartis selon un budget et des clés de répartition entre les copropriétés, ils sont gérés comme les acomptes des appels de fonds, et indiqués séparément dans le décompte final.

Peuvent aussi être réévalués dans un second temps.

### **Transitoires**

Chaque année fait l'objet d'une comptabilité séparée, comprenant ses propres soldes, budgets et historiques. Ceci permet de tenir la comptabilité de la nouvelle année sans que l'année précédente n'ait encore été approuvée par les organes de contrôle et bouclée.

Les appels de fonds de la nouvelle année sont basés d'abord sur les budgets de l'année précédente, puis corrigés et relancés dès la décision des organes de contrôle.

### **Listes paramétrées**

Les fichiers immeubles, copropriétés et copropriétaires permettent l'établissement de listes diverses paramétrées par l'utilisateur (Ces fichiers sont construits de manière à utiliser séparément chacun de leurs éléments).

Ce module permet l'exportation de données pour la bureautique (fusion dans des lettres types, alimentation d'un tableur Excel ou Lotus).

### **Fiches paramétrées**

Les fichiers immeubles, copropriétés et copropriétaires permettent l'établissement de fiches individuelles et détaillées, paramétrées par l'utilisateur.

### **Multi-sociétés**

Nombre illimité de comptabilités tenues pour divers immeubles.

Programmes permettant de copier des plans comptables, des plans d'intégration d'une société dans une autre, puis de les compléter.

Possibilité de connecter plusieurs sociétés entre elles, ou seulement certaines données.

Copie du plan comptable d'une société à l'autre. Changement de société possible à l'appel de chaque programme.

## Intégration à la GED (Gestion Electronique des Documents)

Possibilité de lier à chaque compte, chaque écriture des documents déjà existants, ou par scannage. Liens très riches, par enregistrement et par champ de saisie (sur le compte et sur le solde d'ouverture par exemple).

Scannage de nouveaux documents en cours de travail (une facture, au cours de la saisie d'une écriture, par exemple).

Génération logique des noms de documents, permettant une organisation de ceux-ci par société, par thème, par date, par utilisateur.

Connexion avec des documents de tous types, bureautique, visuel et sonore.

Génération possible de tous les documents imprimés par la solution SAINet dans la GED, en format HTML (conservation du bilan de chaque année, du bilan périodique et du grand livre, par exemple).

Historisation de tous les documents, générés ou connectés, pour visualisations et recherches thématiques ultérieures.

The screenshot displays the SAI Net software interface for 'Saisie des objets de la copropriété'. The main window is titled 'DEMONSTRATION SAI Saisie des objets de la copropriété'. The interface is divided into several sections:

- Données de base:**
  - No de l'objet: 200.0055
  - Desc. abrégée: MAGASIN 1
  - Nbre de pièces: 4.00
  - Volume: 300.00
  - Surface: 100.00
- Données par rubrique:**
  - Rubrique: 900
  - Répart. base: 250.00

The interface also includes a left sidebar with navigation options, a top menu bar, and a status bar at the bottom.

1 Chaîne chargée

3 Données de répartition des charges

2 Description de l'objet

## Conclusion

Ainsi, ce logiciel des copropriétés est un véritable tableau de bord et constitue un outil moderne, capable de gérer efficacement l'évolution de votre comptabilité. Il est en outre susceptible d'être intégré à la GED (Gestion Electronique des Documents). Il s'intègre aux autres outils SAI pour constituer une ERP complète. Sa convivialité contribue à faciliter le travail dans cet élément essentiel qu'est la gestion d'une société.