

i_immob8.5

Financial tools - Technical tools - Administrative tools

e-gérance



Solutions informatiques en gestion et administration immobilière



- Gérances immobilières
- Coopératives d'habitation
- Copropriétés
- Caisses de pension

...des évolutions pour **assurer** votre innovation...

www.immob8-5.ch



© photo 123RF

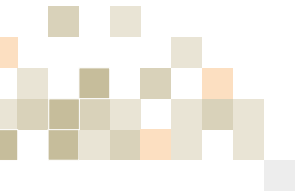
Un partenaire - Une vision claire

2

Se décider pour une application informatique implique d'une part, de trouver le partenaire adéquat et d'autre part, qu'il nous accompagne pendant des années. Mis à part la qualité et l'efficacité usuelles que l'on est aujourd'hui en droit d'attendre de chaque application professionnelle, une gérance immobilière ne peut plus se permettre d'investir dans une application sans que le concepteur garantisse un développement continu. En tant qu'entreprise familiale indépendante, fondée en 1951, TSAB THURNHERR SA développe des solutions informatiques pour les gérances immobilières depuis plus de 40 ans, ayant comme objectif l'amélioration constante de la qualité des produits et des services. Grâce à cette perception du futur plus de quatre cents gérances nous font confiance.

Tous les logiciels sont développés et entretenus en Suisse par les collaborateurs de TSAB Thurnherr SA. Le support et la formation des utilisateurs sont assurés depuis nos sites en Suisse par notre personnel formé et spécialisé dans le domaine de la gérance immobilière.

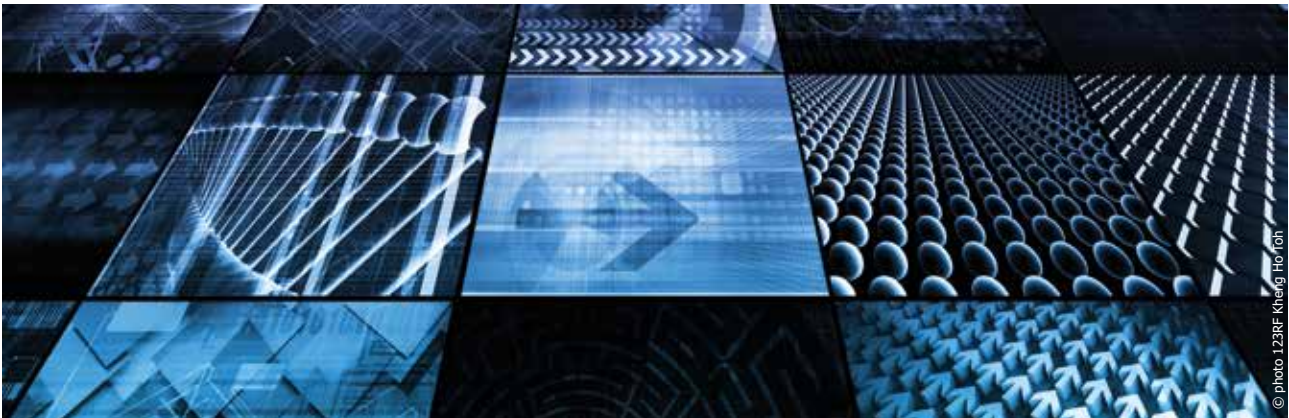
Toutes marques et noms de produits mentionnés dans ce document demeurent sous la protection des marques, des marques déposées et des brevets, et sont des marques ou des marques déposées de leurs détenteurs respectifs.



i_mmob8.5 est une suite de modules permettant de gérer professionnellement des biens immobiliers destinés à la location ou en copropriétés. Grâce aux nombreux paramètres disponibles, la solution proposée s'adapte à toutes les exigences. Le gérant a ainsi la possibilité de répondre individuellement à toutes les demandes que les propriétaires lui soumettent, sans pour autant sacrifier les exigences de productivité et de rentabilité de la gérance. La solution de base couvre la totalité des travaux usuels et permet par la suite d'être étendue par des modules complémentaires, dépendant de l'organisation et de la structure de la gérance et des mandats confiés. Grâce au schéma de prix dépendant du nombre d'objets gérés, la solution i_mmob8.5 « Small Business » permet même aux petites gérances de disposer d'un outil puissant et de ne renoncer à

aucune automatisation, habituellement réservée aux grands comptes.

i_mmob8.5 est conçu pour un environnement de 1 à 100 places de travail. Grâce à la technologie « Terminal-Server » les entités externes peuvent accéder en tout temps à la base de données centralisée et effectuer tous les travaux à distance. L'outil « Relativity » permet d'exploiter pleinement vos documents actuels de traitement de textes ou de tableur en créant des fusions avec la base de données d'i_mmob8.5 par l'intermédiaire de la technologie ODBC. Grâce aux mises à jour régulières, disponibles sur le serveur sécurisé d'i_mmob8.5, le client a la garantie que l'application évolue en permanence et s'adapte aux nouvelles situations et exigences légales.



Les points forts de l'application i_mmob8.5

- Logiciel complet et intégré couvrant la totalité du travail de la gérance d'immeubles
- Application stable et éprouvée depuis de nombreuses années
- Evolution permanente grâce aux développements axés sur l'avenir, préservant vos investissements
- Support et formation par un personnel formé et spécialisé dans le domaine de la gérance immobilière
- Formation sur le site du client, adaptée aux particularités du portefeuille sous gestion
- « Swiss Made » : logiciel développé et entretenu en Suisse, support et hotline depuis nos sites en Suisse

Les outils financiers et administratifs de la solution de base

Gestion et comptabilité des locataires / copropriétaires

Immeuble 1055 Palmier 1-3 Rue du Palmier 1-3
Locataire/PPE 10014 DURAND Clarence
Objet 012401 Appartement 2.5 pièces au 4ème étage

| Loyer / Acompte mensuel | |
|-------------------------|-----------------|
| Loyer | 1,000.00 |
| Charges | 190.00 |
| Divers 1 | 0.00 |
| Divers 2 | |
| Divers 3 | |
| Divers 4 | |
| Divers 5 | |
| Total | 1,190.00 |

| Réserves | | Fr. | % |
|------------------------------|--|-----|---|
| Taux hyp / référence | | | |
| Renchissement (indice) | | | |
| Hausse des frais d'entretien | | | |
| Travaux à plus-value | | | |
| Désactivé | | | |
| Total | | | |

| Paiement | Mensuel | Période régie |
|--------------------|------------------|------------------|
| Janvier | N 1,190.00 | 01.01.2013 Début |
| Février | N 1,190.00 | |
| Mars | N 1,190.00 | |
| Avril | N 1,190.00 | |
| Mai | N 1,190.00 | |
| Juin | N 1,190.00 | |
| Juillet | N 1,190.00 | |
| Août | N 1,190.00 | |
| Septembre | N 1,190.00 | |
| Octobre | N 1,190.00 | |
| Novembre | N 1,190.00 | |
| Décembre | N 1,190.00 | 31.12.2013 Fin |
| Total Année | 14,280.00 | |

| | |
|------------------------|--------------------------------|
| Dès le | 01.10.1999 |
| Blocage loyer au | |
| Délai de notification | 03 |
| Renouvellement blocage | 06 |
| Charges au | 31.12.1998 |
| Code contrat | 1 App. durée < 5 ans |
| Taux TVA | |
| No table indice | 03 Index 1982 |
| Mois, année indice | 06.1999 144.80 Indice appliqué |
| Taux hyp / référence | 4.00 |

F1 = Afficher F2 = Sélection F4 = Echéances F5 = Parametres F7 = Loyer Objet F8 = Options
F6 = Arrondis Cr = Ok Esc = Menu

- Gestion des locataires avec le débit comptable des loyers ou sur la base des encaissements
- Encaissements des loyers par BVR, LSV, Débit Direct, avec gestion comptable automatique des loyers payés d'avance, pour l'année en cours ou payés en retard
- Ségrégation des montants encaissés par type d'objet
- Gestion de la TVA pour les objets soumis
- Gestion du contentieux avec des lettres de rappel en quatre langues, en conformité avec le droit du bail Possibilité d'envoyer le premier rappel au moyen d'un SMS sur le téléphone portable du locataire
- Arrangements de paiement pour les loyers et les

factures avec gestion des délais

- Relevés des encaissements pour justifier la comptabilité de l'immeuble ou le compte de gérance
- Option : refacturation des frais de rappel et encaissements (Taxes Postefinance guichet)
- Historique illimité de la comptabilité des locataires
- Gestion de l'échéance des baux
- Etats locatifs ponctuels ou périodiques avec différentes présentations
- Liste des débits et/ou encaissements dans le cadre d'immeubles soumis totalement ou partiellement à la TVA (pour justification du décompte trimestriel)

Comptabilité des immeubles / Compte de gérance

- Deux manières de gérer la comptabilité de l'immeuble :
 - > Comptabilité complète avec un bilan et compte d'exploitation (Recommandé par le SVIT, pour les PPE ou dans le cadre de mandats de gestion exigeant un compte de liquidité par immeuble)
 - > Compte de gérance rattaché à la comptabilité de la gérance immobilière
- Consolidation de plusieurs immeubles
- Visualisation instantanée de la situation financière de l'immeuble permettant de répondre à toutes les questions des propriétaires en temps réel
- Compte de gérance automatisé avec calcul des honoraires et virement du disponible
- Gestion de l'historique des boucllements comptables avec un nombre d'années illimité

Compte du propriétaire

Arrêté au 31.12.2014

Référence 1 / 1001
Rue du Sapin 5
1290 Versoix

Propriétaire Fondation Exemple

| No compte | Libellé | Dépenses |
|-----------|------------------------------|------------------|
| 600000 | Report solde de gérance | |
| | Solde compte de gérance | |
| 480100 | Versement disponible | 28.830,00 |
| | Total | 28.830,00 |
| | Solde en votre faveur | 40.076,00 |
| | | 68.906,00 |

Compte de gérance

Arrêté au 31.12.2014

Référence 1 / 1001
Rue du Sapin 5
1290 Versoix

Propriétaire Fondation Exemple Page 1

| No compte | Libellé | Dépenses | Recettes |
|-----------|---|------------------|------------------|
| 600100 | Loyers | | 79.256,00 |
| | Total recettes | | 79.256,00 |
| 400300 | Entretien immeuble | 1.890,95 | |
| 400310 | Entretien appartement | 3.569,50 | |
| 400600 | Honoraires gérance | 2.405,40 | |
| 410100 | Conciergerie | 2.209,80 | |
| 410110 | Charges sociales | 542,10 | |
| 410120 | Frais conciergerie | 1.233,55 | |
| 410200 | Assurances | 1.705,40 | |
| 410400 | Electricité | 61,80 | |
| 410500 | Eau-épuration | 617,20 | |
| | Total dépenses | 14.235,70 | |
| | Total | 14.235,70 | 79.256,00 |
| | Solde du compte de gérance en votre faveur | 65.020,30 | |
| | | 79.256,00 | 79.256,00 |

Bilan au 31.3.2015

1 / 500 Rue du Village 50, 1297 Founex

| | Année précédente | | Année courante | |
|----------------------|------------------|--------|------------------|--------|
| | Débit | Crédit | Débit | Crédit |
| Actifs | | | | |
| 101000 | | | 8.599,20 | |
| 102000 | | | 362,30 | |
| 110000 | | | 140,00 | |
| 110100 | | | 1.600,00 | |
| 140000 | | | 5.500,55 | |
| Total Actifs | | | 16.202,05 | |
| Passifs | | | | |
| 200000 | | | | |
| 240000 | | | | |
| Total Passifs | | | | |
| Bénéfice | | | | |
| | | 0,00 | 0,00 | |
| | | 0,00 | 0,00 | |

Compte d'exploitation du 1.1.au 31.3.2015

1 / 500 Rue du Village 50, 1297 Founex

| | Année précédente | | Année courante | |
|-----------------------|------------------|----------|-----------------|------------------|
| | Charges | Recettes | Charges | Recettes |
| Produits | | | | |
| 600100 | | | | 12.900,00 |
| Total Produits | | | | 12.900,00 |
| Charges | | | | |
| 400000 | | | 956,35 | |
| 400100 | | | 1.256,35 | |
| 400300 | | | 25,00 | |
| 400900 | | | 25,25 | |
| Total Charges | | | 2.262,95 | |
| Bénéfice | | | | |
| | | 0,00 | 2.262,95 | 12.900,00 |
| | | 0,00 | 10.637,05 | |
| | | 0,00 | 12.900,00 | 12.900,00 |

Immeubles soumis partiellement ou totalement à la TVA

Actuellement, de plus en plus de propriétaires souhaitent soumettre les immeubles administratifs et commerciaux à la TVA, ce qui leur permet de récupérer la TVA sur les frais d'exploitation de l'immeuble ainsi que sur les investissements. Cette manière de faire est particulièrement intéressante lorsqu'il s'agit de biens d'investissements exploités à long terme. Bon nombre de gérants ne sont pas à l'aise pour gérer ce type de mandats ou n'acceptent tout simplement pas ce type de mandats, leur logiciel informatique n'étant pas conçu pour gérer automatiquement ce travail.

Le propriétaire exige le plus souvent que son immeuble soit géré avec une comptabilité indépendante, pouvant lui fournir en tout temps un bilan et compte d'exploitation, ce qui pose problème au gérant, qui souvent ne peut pas assurer la gestion globale des immeubles avec des structures comptables différentes. Lorsqu'en plus, les taux TVA subissent des modifications et que les locataires paient leur loyer en avance ou en retard, il y a un surcroît de travail, sans que celui-ci puisse être facturé séparément. Dès le début, **i.mmob8.5** a été développé avec toutes les fonctions indispensables à la gestion d'immeubles soumis totalement ou partiellement à la TVA. Le gérant dispose ainsi d'un outil puissant permettant de répondre à toutes les exigences en la matière et qui garantit l'automatisation de toutes les procédures de travail sans outils complémentaires tels que Excel, etc... L'utilisateur saisit une seule fois les taux TVA en vigueur et ajoute, si nécessaire et à l'avance, les nouveaux taux lorsque ceux-ci seront connus. Au niveau de l'encaissement des loyers, il suffit de déclarer le locataire comme soumis à la TVA et d'introduire comme pour les autres locataires non soumis, le loyer sans la TVA. Le système se charge du reste et ajoute automatiquement la TVA au loyer et aux autres composants du loyer. Lorsque le locataire paie un loyer d'avance qui coïncide avec un changement du taux TVA, le système reconnaît la situation et applique automatiquement le nouveau taux. A l'inverse, lorsque le locataire paie un loyer en retard, il applique l'ancien taux si un changement de taux est intervenu entre-temps. Il en va de même lors de la gestion du contentieux. Les bulletins de versements pour les locataires soumis à la TVA, mentionnent toutes les informations nécessaires afin que le locataire puisse récupérer la TVA. Au niveau du bail à loyer, le système indique toujours les loyers sans la TVA en mentionnant pour les locataires soumis à la TVA, que le loyer est soumis au taux normal en vigueur. En gérant

| N° | Libé | DATE | Libé | Mts. Cr. | Mts. Déb. | Mts. Cr. | Mts. Déb. | Mts. Cr. | Mts. Déb. |
|----|-------|--------|------------------------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| 1 | 10000 | 201208 | Paiement facture achat | | | | | | |
| 2 | 10000 | 201208 | Paiement facture achat | 140.00 | | | | | |
| 4 | 10000 | 201208 | Paiement facture achat | | | | | | |
| 5 | 10000 | 201208 | Paiement facture achat | | | | | | |

| | | | | | |
|--------------|--------|--------------------------------|--------|-------------|--------|
| Montant brut | 140.00 | Taux de récupération de la TVA | 100.00 | Montant net | 140.00 |
| Compte TVA | 720021 | | | Taux TVA | 0.00 |
| | | | | Montant TVA | 140.00 |

Inputation de la période de chauffage
Période de chauffage actuelle: 01.07.2012 - 31.03.2013
Période de chauffage proposée: []
Libé pour le compte de chauffage 1: Pacht de maison Gattler
Libé pour le compte de chauffage 2: []
Qté consommée (en m³): 150.00
Prix par 100 l, lig. etc: 10.75
Date de la livraison: 31.12.2012

le loyer sans la TVA, on peut ainsi procéder à des hausses ou baisses de loyer automatiques, ce qui n'est pas le cas lorsque le loyer est géré « TVA incluse ». Grâce à ce système et comme expliqué ci-dessus, les changements du taux de TVA ne posent pas de problèmes particuliers.

Pour les dépenses, le système est conçu de telle sorte que l'utilisateur peut récupérer la totalité de la TVA lorsqu'il s'agit de travaux effectués dans un objet « opté », par contre il ne récupère rien lorsqu'il s'agit de travaux dans un objet « non-opté » ou qu'une partie lorsqu'il s'agit de travaux touchant l'immeuble « partiellement opté ». Au niveau des dépenses en relation avec le décompte de chauffage et des frais annexes, le système récupère dans un premier temps la totalité de la TVA, la correction s'effectuant dans un deuxième temps automatiquement lors de l'établissement du décompte de chauffage.

Par exemple, un locataire d'un objet « opté » recevra une facture avec le taux normal, tandis que le locataire d'un objet « non-opté » sera débité du taux TVA en fonction de l'origine de la dépense et par rapport à la part qu'il doit prendre en charge. Ce calcul s'effectue entièrement automatiquement pour le « libre TVA, taux réduit ou taux normal », peu importe qu'il s'agisse d'un décompte de chauffage traditionnel ou d'un décompte de chauffage individuel sur la base de compteurs. Le décompte des objets « non-optés » ne porte aucune mention de la TVA, tandis que celui des objets « optés » mentionne toutes les informations légales.

Le décompte automatique de la TVA établi à la fin de chaque trimestre fait partie des outils standards de la version professionnelle de **i.mmob8.5**.

Le décompte de chauffage et frais accessoires des immeubles locatifs et des PPE

- 30 répartitions possibles, chacune pouvant contenir 99 rubriques
- Décompte de chauffage classique ou du type « individuel », y compris échange électronique des données avec les principales entreprises chargées de relever les compteurs (Tobler, Neovac, Rapp, Aubort, etc...)
- Intégration des fonds de rénovation dans le cadre de la PPE
- Décompte de chauffage vaudois
- Création dynamique des coefficients de répartition en cas de changement de surface durant la période de décompte (locaux commerciaux)
- Blocage des remboursements lors de retard de paiements avec possibilité de débrancher ce mécanisme
- Remboursement par DTA / OPAAE
Dès 2017 selon ISO 20022
- Gestion automatique des immeubles soumis totalement ou partiellement à la TVA, y compris calcul de la TVA pour les « objets non soumis » basé sur l'origine des dépenses

| Liste des objets, occupants, périodes d'occupation et besoins théoriques en eau chaude sanitaire (ecs) | | | |
|--|---|-------------------|-----------------|
| Démob Immob8-5.ch | | Date : 09.02.2015 | Page : 5 / 5 |
| N° d'immeuble : 1 Exemple Test | Période de chauffage : 01.07.2013 - 30.06.2014 | | |
| Adresse : Rue du Test 24 - 28, 1260 Nyon | Nombre de jours : 365 | | |
| Besoin en eau chaude sanitaire (ecs) en kWh | | | 103.490,213 kWh |
| Surface de panneaux solaires thermiques installés : 15 m ² | | | |
| J. apports spécifiques apportés par le solaire thermique (400 kWh par m ² par an) (tableau 4) | | | 6.000,000 kWh |
| Besoin d'énergie pour l'eau chaude (103.490,213 kWh - 6.000,000 kWh) | | | 103.490,213 kWh |
| Quantité totale de combustible consommé (Mazout) 45094 l | | | |
| Quantité de combustible consommé (Mazout) convertie en kWh (selon tableau 4) 45.094,00 x 8,7600 kWh/l | | | 395.023,440 kWh |
| | | | 395.023,440 kWh |
| Répartition des frais | | | |
| Chauffage | (395.023,440 - 103.490,213) / 395.023,440 * 100 | | 73,80 % |
| Eau chaude sanitaire (ecs) | 103.490,213 / 395.023,440 * 100 | | 26,20 % |

| Calcul de la part d'électricité pour la chaufferie | |
|--|--|
| 18_Master | |
| Date : 09.02.2015 | Page : 1 / 1 |
| N° d'immeuble : 1001 Sapin 5 | Période de chauffage : 01.07.2012 - 30.06.2013 |
| Adresse : Rue du Sapin 5, 1290 Versoix | Nombre de jours : 365 |
| Données de base | |
| Puissance de la chaufferie à mazout | 95 kW |
| Puissance de la chaufferie à gaz | 0 kW |
| Puissance du chauffage à distance | 0 kW |
| Puissance de la chaudière à bois | 0 kW |
| Puissance de la pompe à chaleur | 0 kW |
| Surface des panneaux solaires thermiques installés | 15 m ² |
| Tarif déterminant de la période | |
| Frais totaux d'électricité des communs pour la période | 5.413,30 CHF |
| Quantité d'électricité consommée par les communs pendant la période | 23189 kWh |
| Coût du kWh | 0,23 CHF/kWh |
| Consommation théorique de la période | |
| Consommation électrique de la chaufferie au mazout selon tableau 1 | |
| Consommation électrique de la chaufferie au gaz selon tableau 1 | |
| Consommation électrique du chauffage à distance selon tableau 1 | |
| Consommation électrique de la chaufferie au bois selon tableau 1 | |
| Consommation électrique de la chaufferie de la pompe à chaleur selon tableau 1 | |
| Supplément pour panneaux, selon tableau 2 | |
| Total de la consommation électrique théorique | |

| | | | | | |
|---|-----------------------|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| Concerne : 500 / 1003 Rue du Village 50 1297 Founex | | Madame et Monsieur Smith Julia Smith Edgard Rue du Village 50 1297 Founex | | | |
| Exemple, le 10.07.2015 / 6 | | | | | |
| Décompte de chauffage et frais annexes | | | | | |
| Objet : (012003) Appartements 4.5 pièces au 1er étage Période du décompte : 01.07.2014 au 30.06.2015 Période débitée : 01.07.2014 au 30.06.2015 Jours : 365 Jours : 365 Variation saisonnière : Jan. 18,00 Feb. 15,00 Mars 14,00 Avril 8,00 Mai 4,00 Juin 0,00 Juillet 0,00 Août 0,00 Sept. 2,00 Oct. 8,00 Nov. 13,00 Dec. 18,00 | | | | | |
| Répartition / Compte | Coef. immeuble | Coef. utilitat | Dépenses imm. | Part calculée | Part débitée |
| * 300 Chauffage | 1.350.0000 | 450.0000 | 4.380,00 | 1.480,00 | 1.480,00 |
| 330 Frais accessoires | 1.350.0000 | 450.0000 | 550,00 | 183,35 | 183,35 |
| Total des frais | | | 1.643,35 | | |
| J. vos acomptes versés | | | 1.600,00 | | |
| Solde saison précédente | | | 0,00 | | |
| Total | | | 43,35 | | |
| Solde en notre faveur | | | 43,35 | | |

Le décompte ainsi que les pièces justificatives peuvent être consultés dans un délai de 30 jours sur rendez-vous.

Nous vous remercions de bien vouloir nous verser le solde en notre faveur au moyen du BVR annexé dans les 30 jours.

Dans cette attente nous vous adressons nos salutations distinguées.



Le calcul et la notification des nouveaux loyers

- Calcul des nouveaux loyers par type d'objet et par type de contrat
- Différents modes de calcul : indice, indice et taux hypothécaire de référence, contrats spéciaux avec des taux de répercussions individuels, etc...
- Gestion et calcul automatiques de la réserve de loyer
- Tableau des modifications possibles
- Impression des notifications sur des formules cantonales numérisées et agrées
- Impression des notifications « Loyer libre » sur la formule officielle du Canton de Genève
- Mutation automatique des données de base des locataires
- Historique de l'évolution des loyers par objet / locataire, y compris les indices, taux de référence, réserves de loyer

Canton de Fribourg

FORMULE POUR LA NOTIFICATION DE HAUSSE DE LOYER
ou autre(s) prétention(s) en application de l'article 269d du Code des obligations

RECOMMANDÉ

Adresse du locataire : Monsieur DURAND Daniel, Chemin du Beau Royaume 5
1291 Cormugny
Concerné : logement / local commercial : Appartement
Immeuble, rue, n°, étage : Appartement 3,5 pièces au 1er étage
Chemin du Beau Royaume 5, 1291 Cormugny

En application de l'article 269d, nous vous communiquons la hausse de loyer suivante et / ou les autres prétentions suivantes :

A. Pour le loyer :

| | | | |
|---------------------------------|-----|----------|----------------------|
| 1. Ancien loyer (sans charges) | Fr. | 1.250,00 | par mois / par-année |
| Charges | Fr. | 190,00 | par mois / par-année |
| 2. Nouveau loyer (sans charges) | Fr. | 1.261,00 | par mois / par-année |
| Charges | Fr. | 190,00 | par mois / par-année |

3. Entrée en vigueur de l'augmentation : 01.03.2015

4. Motifs précis de la hausse :

| Ancien | Nouveau | variation % | Taux hypothécaire | Réserve de loyer Fr. |
|------------|------------|-------------|-------------------|----------------------|
| 11,00 % | 11,20 % | 1,80 % | 1,00 % | 100,00 |
| 31.12.2014 | 31.12.2014 | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 |

B. Pour d'autre(s) prétention(s) :

1. Désignation : Nouvelles conditions générales

2. Entrée en vigueur de la (des) prétention(s) : 01.12.2014

3. Motif(s) précis de la (des) prétention(s) : Entrée en vigueur des nouvelles conditions générales pour habitation et place de parc / garage

Cette hausse de loyer ou prétention peut, dans les 30 jours à dater de la réception de la présente communication, être contestée comme abusive devant la commission de conciliation compétente : si tel n'est pas le cas, elle est tenue pour acceptée.

Adresse du bailleur : Immo Test S.A. Rue de l'Esplanade 45, Case postale 19, 1250 Nyon

Lieu et date :

Formulaire de notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions

Recommandé
Monsieur
DURAND Daniel
Chemin du Beau Royaume 5
1291 Cormugny

Objet : Appartement 3,5 pièces au 1er étage
Immeuble : Chemin du Beau Royaume 5, 1291 Cormugny

Conformément aux articles 269d et suivants du Code des obligations relatifs aux baux à loyer, nous vous notifions la hausse de loyer et/ou les nouvelles prétentions suivantes :

A. Hausse de loyer dès le 01.03.2015

| | Ancien Fr. | Nouveau Fr. |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 1. Loyer net | 1.250,00 | 1.261,00 |
| 2. Acompte de charges | 190,00 | 190,00 |
| Total | 1.440,00 | 1.451,00 |

3. Entrée en vigueur dès le : 01.03.2015

4. Motifs précis de la hausse :

| Ancien | Nouveau | variation % | Taux hypothécaire | Réserve de loyer Fr. |
|------------|------------|-------------|-------------------|----------------------|
| 11,00 % | 11,20 % | 1,80 % | 1,00 % | 100,00 |
| 31.12.2014 | 31.12.2014 | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 |

B. Nouvelles prétentions (modification(s) de bail)

1. Désignation : Nouvelles conditions générales

2. Entrée en vigueur dès le : 01.12.2014

3. Motif(s) : Entrée en vigueur des nouvelles conditions générales pour habitation et place de parc / garage

Cette hausse de loyer ou prétention peut, dans les 30 jours à dater de la réception de la présente communication, être contestée comme abusive devant la commission de conciliation compétente : si tel n'est pas le cas, elle est tenue pour acceptée.

Signature : Gérard XYZ

Formulaire officielle de notification de hausse de loyer et autres modifications unilatérales du contrat de bail

Immo Test S.A.
Rue de l'Esplanade 45
Case postale 19
1250 Nyon
+41 22 347 30 33
+41 22 347 30 44

Recommandé
Monsieur
DURAND Daniel
Chemin du Beau Royaume 5
1291 Cormugny

Objet : Appartement 3,5 pièces au 1er étage
Immeuble : Chemin du Beau Royaume 5, 1291 Cormugny

En application des articles 269d et suivants du Code des obligations, nous vous communiquons la hausse de loyer suivante et / ou les autres prétentions suivantes :

A. Pour le loyer

1. Loyer (sans les charges) : mensuel dès le

2. Acompte de charges : Chauffage, Eau chaude, Taxe d'épuration, Frais accessoires

3. Entrée en vigueur prévue : 01.03.2015

4. Motifs de hausse :

| Ancien | Nouveau | variation % | Taux hypothécaire | Réserve de loyer Fr. |
|------------|------------|-------------|-------------------|----------------------|
| 11,00 % | 11,20 % | 1,80 % | 1,00 % | 100,00 |
| 31.12.2014 | 31.12.2014 | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 |

B. Pour d'autres prétentions :

1. Désignation : Nouvelles conditions générales

2. Entrée en vigueur prévue : 01.12.2014

3. Motifs : Entrée en vigueur des nouvelles conditions générales pour et place de parc / garage

Cette hausse de loyer ou prétention peut, dans les trente jours à dater de la réception de la présente communication, être contestée comme abusive devant la commission de conciliation désignée ci-après, tenue pour acceptée.

Adresse : Commission de conciliation en matière de bail à loyer - Service de l'Industrie
Case postale 478 - 1951 SION

Lieu et date : Nyon, le 31.12.2014

Signature : Gérard XYZ

Notification de hausse de loyer ou de nouvelles prétentions

Immo Test S.A.
Rue de l'Esplanade 45
Case postale 19
1250 Nyon
+41 22 347 30 33
+41 22 347 30 44

Recommandé
Monsieur
DURAND Daniel
Chemin du Beau Royaume 5
1291 Cormugny

Objet : Appartement 3,5 pièces au 1er étage
Immeuble : Chemin du Beau Royaume 5, 1291 Cormugny

Conformément à l'article 269d et suivants du Code des obligations relatifs aux baux à loyer, nous vous notifions la hausse de loyer et/ou les nouvelles prétentions suivantes :

A. Hausse de loyer

| Ancien Fr. | Nouveau Fr. | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. Loyer (sans les charges) | 1.250,00 | 1.261,00 |
| 2. Acompte de charges | 190,00 | 190,00 |
| Total | 1.440,00 | 1.451,00 |

3. Entrée en vigueur dès le : 01.03.2015

4. Motifs précis de la hausse :

| Ancien | Nouveau | variation % | Taux hypothécaire | Réserve de loyer Fr. |
|------------|------------|-------------|-------------------|----------------------|
| 11,00 % | 11,20 % | 1,80 % | 1,00 % | 100,00 |
| 31.12.2014 | 31.12.2014 | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 |

B. Nouvelles prétentions (modification(s) de bail)

1. Désignation : Nouvelles conditions générales

2. Entrée en vigueur dès le : 01.12.2014

3. Motif(s) : Entrée en vigueur des nouvelles conditions générales pour habitation et place de parc / garage

Nom et adresse de la personne responsable devant la chambre de conciliation : Immo Test S.A.

Lieu et date : Nyon, le 31.12.2014

Signature : Gérard XYZ

Le locataire qui estime que la hausse de loyer ou les nouvelles prétentions ci-dessus sont abusives peut, dans le délai de 30 jours à dater de la réception de la présente, le contester devant les chambres de conciliation des tribunaux régionaux suivantes par leur greffe :

Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers, pour adresses situées dans le Neuchâtel (districts de Neuchâtel, Boudry et Val-de-Travers), Hôpital de Ville, Rue de l'Hôtel-de-Ville 2, 2000 Neuchâtel,
Tribunal des Romagnes et du Val-de-Ruz (districts de La Chaux-de-Fonds, du Locle et du Val-de-Flux),
Avenue Léonold-Robert 10, 2000 La Chaux-de-Fonds

La procédure est introduite par la requête de conciliation (art. 269 du Code de procédure civile) et déposée en deux exemplaires avec pièces justificatives à l'adresse des hausses de loyer et autres autres pièces offertes. La procédure est gratuite. Extraits des dispositions applicables au verso.

8

La gestion des fournisseurs (Créanciers)

- Gestion des fournisseurs / créanciers avec de multiples relations bancaires / Poste
- Saisie des factures « fournisseurs », y compris ventilation de la TVA, si l'immeuble est soumis à la TVA
- Ordres permanents par rubriques définies par l'utilisateur
- Propositions et paiements par DTA / OPAE, y compris historiques des paiements électroniques
- Dès 2017 selon ISO 20022
- Statistiques au niveau de l'immeuble ou par créancier

| Statistique des créanciers | | | | | |
|---|---------------------------------------|---------------|-----------------|------------------|------------------|
| I8_Master | | | | | |
| Tri par créancier dans l'ordre alphabétique | | | | | Page : 1 |
| Période 1 du 01.01.2012 au 31.12.2012 | | | | | |
| Période 2 du 01.01.2013 au 31.12.2013 | | | | | |
| N° et Nom du Créancier | N° et Adresse de l'immeuble | Période 1 | Période 2 | Différence | Différence % |
| 10756 ALFRED AUBORT SA | 3008 Place du Jardin 36 1260 Nyon | 884,95 | 0,00 | 884,95 | 100,00 % |
| | | 884,95 | 0,00 | 884,95 | 100,00 % |
| 10225 ALPHA LEMAN | 3008 Place du Jardin 36 1260 Nyon | 117,25 | 129,60 | -12,35 | -9,52 % |
| | | 117,25 | 129,60 | -12,35 | -9,52 % |
| 10196 ALPIQ INTEC ROMANDIE SA | 1001 Chemin du Beau Royaume 5 1291 | 0,00 | 1.016,30 | -1.016,30 | -100,00 % |
| | | 0,00 | 1.016,30 | -1.016,30 | -100,00 % |
| 10012 ANGELOZ ASSOCIES SA | 1001 Chemin du Beau Royaume 5 1291 | 149,05 | 0,00 | 149,05 | 100,00 % |
| | 1055 Rue du Palmier 1-3 2000 Neuchâte | 153,65 | 0,00 | 153,65 | 100,00 % |
| | | 302,70 | 0,00 | 302,70 | 100,00 % |
| 10619 ART METALLBAU AG | 1055 Rue du Palmier 1-3 2000 Neuchâte | 0,00 | 572,40 | -572,40 | -100,00 % |
| | | 0,00 | 572,40 | -572,40 | -100,00 % |

La gestion du budget de la PPE

- Gestion du budget de l'année en cours et de l'année à venir
- Tableau comparatif des différences entre les dépenses et recettes effectives de l'année et le budget établi
- Calcul et notification du budget par copropriétaire, y compris mutation automatique des acomptes à recevoir
- Liste des présences pour l'assemblée générale, liste pour la récupération de l'impôt anticipé, certificats fiscaux pour attester la part de propriété
- Répartition et facturation de dépenses extraordinaires ne faisant pas partie du budget courant

| Liste des présences par copropriétaire au 30.06.2013 | | | | Date : 10.02.2015 |
|--|--------------|----------------------------------|---------------|-------------------|
| I8_Master | | | | Page : 1 / 1 |
| Immeuble : 1001 Beau Royaume 5 | | Mandat : 01.07.2012 - 30.06.2013 | | |
| Adresse : Chemin du Beau Royaume 5, 1291 Commugny | | | | |
| N° et nom du copropriétaire | Sortie | Coefficient | Présent coeff | Signature |
| N° d'objet et désignation | | | | |
| 10012 BERNARDO Rodriguo / BERNARDO Lucia | | | | |
| 012201 Appartement 2,5 pièces au 2ème étage | | 13.0600 | | |
| | Total | 13.0600 | | |
| 10000 DURAND Daniel / DURAND Denise | | | | |
| 012102 Appartement 3,5 pièces au 1er étage | | 20.6300 | | |
| | Total | 20.6300 | | |
| 10007 PALLAT Elise | | | | |
| 012001 Appartement 2,5 pièces au rez | | 13.0600 | | |
| | Total | 13.0600 | | |

| Configuration des acomptes du budget | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|-------------|----------------|---------------------|------------------------|--------|
| Période du 1er au 31 12 2014 | | | | | | |
| Copropriétaire | Objet | Part annuel | Part mensuelle | Situation comptable | Part mensuelle décidée | |
| 0006 DURAND Denise | 012001 Appartement 2 | 2.558,15 | 213,18 | 01.01.2014 | 0,00 | 213,18 |
| 0006 PALLAT Roger | 012002 Appartement 3 | 2.558,15 | 213,18 | 01.01.2014 | 0,00 | 213,18 |
| 0007 PALLAT Elise | 012001 Appartement 2 | 1.638,45 | 136,54 | 01.01.2014 | 0,00 | 136,54 |
| 0006 DURAND Denise | 012002 Appartement 3 | 1.638,45 | 136,54 | 01.01.2014 | 0,00 | 136,54 |
| 0010 SALLMAN Théo | 012003 Appartement 3 | 2.425,45 | 202,12 | 01.01.2014 | 0,00 | 202,12 |
| 0012 BRUNODIC Lu | 012001 Appartement 2 | 1.638,45 | 136,54 | 01.01.2014 | 0,00 | 136,54 |



Options pour les outils financiers

Honoraires de gestion

- Définition libre de la méthode de calcul : honoraires sur encaissements, sur les dûs, forfaitaires, sur les travaux d'entretien et de rénovation, frais et débours
- Honoraires intermédiaires avec décompte final définitif
- Comptabilisation automatique, virement par DTA – OPAE ou par la comptabilité des créanciers ou par le débit du compte de gérance
- Factures provisoires ou finales

Débiteurs de la gérance immobilière

- Gestion complète des débiteurs de la gérance immobilière, y compris établissement des factures, offres ou confirmations des commandes
- Contrôle des débiteurs, rappels et extraits de compte
- Comptabilisation automatique des paiements par BVR
- Gestion des articles et groupes d'articles
- Journal TVA des factures émises

Facturation de prestations aux locataires / copropriétaires

- Facturation aux locataires ou copropriétaires pour des prestations telles que plaquettes de portes, clefs ou participations, avec ou sans TVA – deux variantes disponibles : simple ou étendue
- Gestion des articles, blocs de textes, signataires et conditions de paiement
- Copropriété par étage (PPE) : facturation d'acomptes de charges supplémentaires et hors budget avec répartition automatique sur la base des millièmes
- Calcul, répartition et édition automatiques de factures pour des dépenses ne faisant pas partie du décompte de chauffage et de charges et qui sont pris en charge par les locataires
- Gestion des rappels



Gestion, calcul et facturation des droits de superficie

- Calcul automatique des intérêts pour les droits de superficie accordés
- Différents modes de calcul sur la base des données contractuelles et individuelles
- Réajustement de la base de calcul (prix du terrain au m²)
- Edition périodique des factures (période d'avance ou échue)
- Système d'interrogation, exportation des données en format CSV pour analyses

Virement du disponible du propriétaire

- Calcul automatique du disponible en faveur du propriétaire sur la base du résultat du compte de gérance et des travaux en cours
- Proposition des virements en tenant compte des dispositions contractuelles, possibilité de modifier manuellement le solde à virer (dépenses extraordinaires à venir)
- Virement par DTA, OPAE ou par le biais de la comptabilité des créanciers

Intérêts sur comptes courants

- Le module est utilisé lorsque les liquidités d'un immeuble sont gérées dans la comptabilité de la gérance immobilière
- Définition libre des taux d'intérêt débiteurs ou créanciers
- Calcul automatique des intérêts, impression du protocole et des pièces comptables
- Comptabilisation automatique des pièces comptables

Interfaces avec des applications externes

Les interfaces suivantes sont disponibles et peuvent être adaptées aux particularités du mandat :

- SAP
- Abacus
- FidFund
- IFSA
- Sage-Sesam
- IMMOPAC



Options pour les outils techniques

Gestion technique

- Emission et gestion de bons de travaux et devis, y compris la liste des travaux en cours
- Gestion de devis multiples par dossier de travail
- Lettre de refus pour les devis non acceptés, lettre de rappel pour les travaux non exécutés
- Exportation en format CSV des bons de travaux clôturés et/ou ouverts pour une période définie par l'utilisateur (analyses, statistiques)
- Gestion des artisans par corps de métier et par immeuble
- Gestion des équipements au niveau de l'immeuble ou de l'appartement (lave-linge, sèche-linge etc)
- Gestion des contrats d'entretien, y compris vérifications de l'exécution des contrôles périodiques contractuels
- Gestion des rapports de visite
- Gestion du budget d'un chantier, y compris des bons de travaux qui lui sont liés
- Gestion des plans de fermeture et des clefs
- Interconnexion avec la gestion électronique des documents (GED)
- Historique d'entretien des locaux et appartements
- Création d'un état des lieux sur **homePad™**, y compris transfert de l'historique d'entretien et des documents GED qui lui sont liés

Affaire traitée par
Marcel Dupanloup / +41 22 347 30 66
3305 / 21002
SARINA CUISINE SA

SARINA CUISINE SA
Route de Fribourg 80
1746 Prez-vers-Noréaz

Fax : 026.401.20.86
Téi prof : 026.401.20.83

BON DE COMMANDE 1 / 1 / 37062 Date : 10.02.2015

| | |
|---|--|
| Références | Adresse de contact |
| Immeuble : 1001 Beau Royaume 5 / 12102 / 100 Chemin du Beau Royaume 5 1291 Commugny | Locataire : DURAND Daniel / DURAND Denise Chemin du Beau Royaume 5 1291 Commugny Natel : 079.760.37.70 |
| Objet : | Concierge : |
| Appartement 3,5 pièces au 1er étage | SAVIGNON Robert : 078 810 86 56 |

Nous vous remercions de bien vouloir effectuer les travaux mentionnés ci-après :
NOTE AU LOCATAIRE/CONCIERGE : Si l'entreprise n'est pas intervenue dans les 10 jours (ou avant en cas d'urgence) prière de contacter directement cette dernière.
Le maître d'ouvrage n'acceptera pas les coûts supplémentaires consécutifs à des métrés inexacts, mode d'exécution différent ou des prestations oubliées par l'entreprise adjudicataire.

| | |
|---|------|
| Description des travaux | ST:1 |
| L'eau à la salle de bain coule très lentement, contrôler si le robinet n'est pas bouché par du calcaire | |

Décal d'exécution : 12.03.2015 urgent

Si ô les travaux terminés, vous voudrez bien nous faire parvenir rapidement votre facture en deux exemplaires, LIBELLÉE IMPÉRATIVEMENT au nom de Gérance Immob-5.ch, avec les références immeuble ci-dessus ainsi que notre bon de commande avec confirmation de fin des travaux.

Gérance immob5-5.ch
Gérant YV7

Bon de travail - Options d'impression

Pour le créancier

Par E-Mail Société
Plombier S.A.
Chemin de la Fabre 44
1892 Lavey-Village

Concierge Loc/Cooprop
 Proximité Gérance
 Autre

Adresse de contact
Locataire

Copie

Concierge Loc/Cooprop
 Par E-Mail Par E-Mail

Monsieur Muller Heinz
Rue de la Propreté
1323 Romanel/Blé

Société Concept S.A.
Rue du Village 50
1297 Founex

Monsieur Jones Peter
Rue de l'Avenir 42
1612 Lausanne

Gérance TSAB
 Par E-Mail Par E-Mail

Route de Chatagniez 1
022 360 92 00

Esc = Fin

Gestion des chantiers

Événements (1)

| Date | Description de l'événement (première ligne) | Créancier | Métier | N° facture | Montant |
|------------|---|-------------------|--------|------------|---------|
| 11.04.2015 | Démontage des radiateurs par le plombier | SARINA CUISINE SA | | 323 | 800.00 |

Budget restant: 24200.00 total: 800.00

Événement

| | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------|----------------------------|
| Date de l'événement (obligatoire) | 11.04.2015 | Montant (obligatoire) | 800.00 |
| Description (obligatoire) | Démontage des radiateurs par le plombier selon devis | | |
| N° fact. (facultatif) | 323 | N° / Nom | 10007 SARINA CUISINE SA |
| Code document | | Métier | |
| Texte | | Téléphone | 026 401 20 83 |
| | | E-Mail | marcel.dupanloup@immob5.ch |

Gestion du chantier

Actif N° Chantier : 1 Responsable : 1 Marcel Dupanloup Immeuble : 1001 Chemin du Beau Royaume 5, 1291 Entrée

Description du chantier: Rénovation complète de l'appartement Genre: 101 Objet: Immeuble

Objet: 01202 Appartement 3,5 pièces au 1er étage Locataire: 010000 DURAND Daniel / DURAND Denise

Prochains événements (1) **Événements (1)**

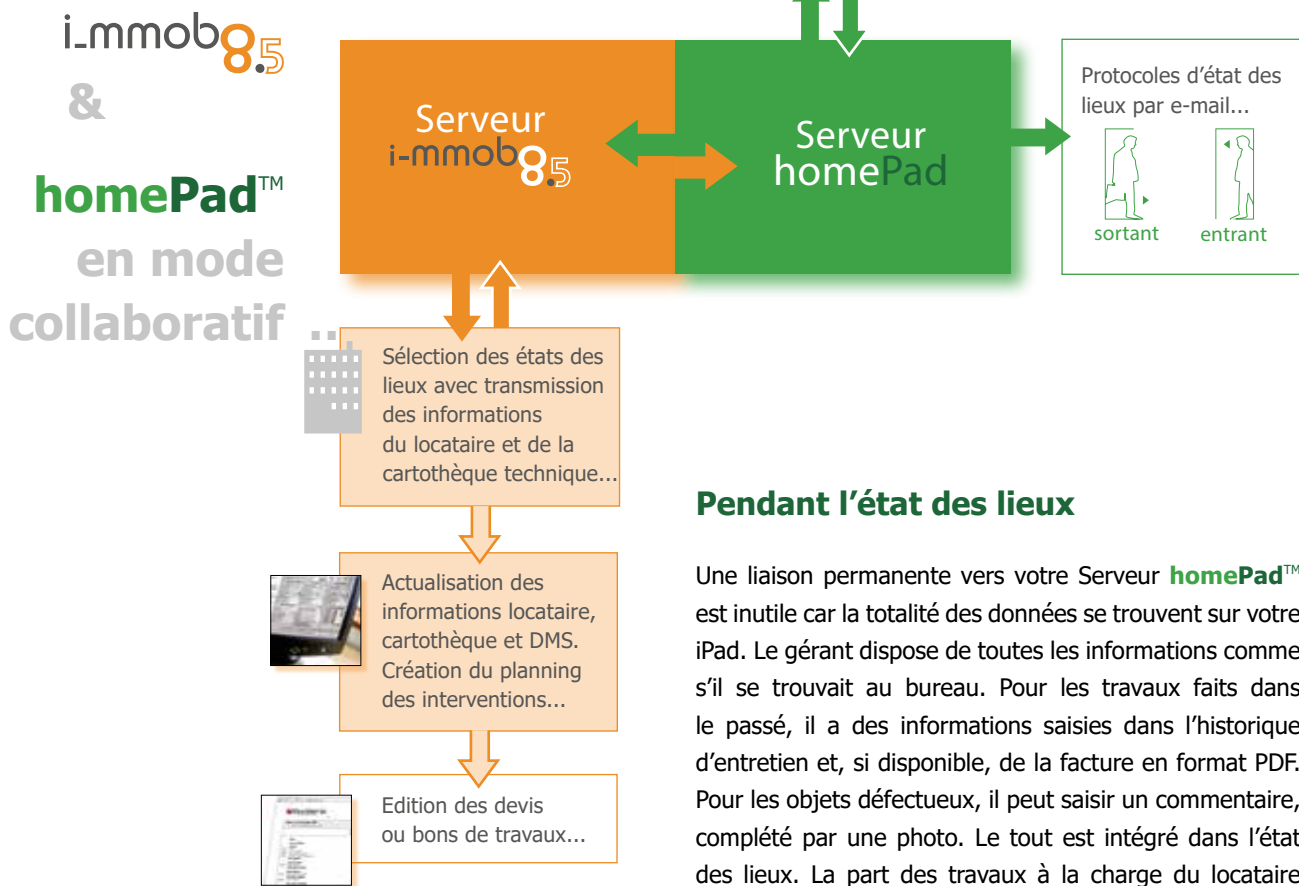
| | | |
|------------|--|--------|
| 11.05.2015 | Démontage des radiateurs par le plombier | 800.00 |
|------------|--|--------|

Création du chantier: 11.04.2015
Clôture du chantier: 11.04.2015

Budget du chantier: 25000.00
Budget dépensé: 800.00
Budget restant: 24200.00

F1 = Afficher F3 = Clôturer F5 = Éditer F7 = Impression F9 = Rechercher F12 = Clôturer
F2 = Prochains Év F4 = Événements F6 = Nouveaux F8 = RAZ Champs Cl = Ok Esc = Fin

Interface homePad™



12

Avant l'état des lieux d'entrée ou de sortie

Le gérant sélectionne dans l'application i.mmob8.5 l'objet pour lequel il doit établir un état des lieux. Il sélectionne toutes les personnes qui vont participer à ce processus. Des personnes supplémentaires, telles que par exemple un représentant de l'Asloca, peuvent être ajoutées. Il saisit la date et l'heure du rendez-vous. La fonction « Export » vous permet d'envoyer toutes les informations au Server homePad, ce qui vous évite une saisie manuelle. Le système transmet également, si disponible, l'historique d'entretien de l'objet et les documents PDF éventuels (factures, rapports) issus de la GED (Gestion électronique des documents) de l'application i.mmob8.5. Toutes les 15 minutes, le serveur homePad™ procédera à la synchronisation des iPad des gérants.

Pendant l'état des lieux

Une liaison permanente vers votre Serveur homePad™ est inutile car la totalité des données se trouvent sur votre iPad. Le gérant dispose de toutes les informations comme s'il se trouvait au bureau. Pour les travaux faits dans le passé, il a des informations saisies dans l'historique d'entretien et, si disponible, de la facture en format PDF. Pour les objets défectueux, il peut saisir un commentaire, complété par une photo. Le tout est intégré dans l'état des lieux. La part des travaux à la charge du locataire est déterminée grâce au tableau d'amortissement intégré dans l'application homePad™. La forme définitive du protocole peut être consultée avant signature par les parties concernées. Une modification du protocole n'est plus possible après la signature du document.

Après l'état des lieux

Le protocole définitif est envoyé aux personnes concernées par voie électronique ou par courrier postal traditionnel. Le document en format PDF est mémorisé par l'intermédiaire du module de gestion électronique des documents (GED) dans l'application i.mmob8.5, permettant ainsi à toute personne de la gérance d'accéder au protocole de l'état des lieux. L'historique d'entretien de l'objet est mis à jour, la liste des travaux à effectuer étant intégrée dans une zone d'attente afin d'élaborer automatiquement des bons de travaux qui seront à leur tour envoyés par mail ou par voie postale.



Options pour les outils administratifs

e-gérance au service des propriétaires, copropriétaires, sociétaires et concierge

L'**e-banking** qui fut une révolution informatique majeure dans le domaine bancaire lors de son lancement est devenu, en l'espace de quelques années, un outil indispensable et incontournable dans les différentes transactions financières proposées par les banques à leurs clients. Il offre également au titulaire de compte une vue d'ensemble de sa situation patrimoniale.

Il en va de même dans le domaine de la gérance d'immeubles. Il y a en effet une volonté des propriétaires de pouvoir accéder à distance à la situation administrative et financière de leur patrimoine immobilier et de prendre connaissance de l'évolution du compte de gérance, de la situation des loyers encaissés et des locataires en retard de paiements du loyer.

Lorsque le patrimoine du propriétaire est géré de manière autonome, le propriétaire a accès à son bilan et à son compte des pertes et profits. Il connaît en tout temps le détail de l'état locatif et est informé des travaux commandés en cours par le gérant, ceci dans la limite des compétences attribuées au gérant de l'immeuble. Le propriétaire adresse ses questions éventuelles directement au gérant responsable du patrimoine.

La nouvelle génération de copropriétaires de PPE désire également pouvoir consulter les documents en lien avec leur PPE par l'intermédiaire d'une plateforme WEB sécurisée. Cette nouvelle exigence simplifie le travail du gérant, ce dernier n'aura plus la charge d'impression et de distribution des différents documents « papier » adressés aux copropriétaires.

Il lui suffira de placer dans l'application **e.mmob8.5** les documents « électroniques » tels que bilan, compte des pertes et profits, décompte de charges, budget etc. pour les rendre accessibles à tous les copropriétaires de la PPE.

Les concierges, artisans, sociétaires ainsi que les gérants ont besoin à un moment donné de pouvoir bénéficier d'informations à distance provenant de la base de données **i.mmob8.5**. Par exemple, le concierge pourra

consulter la liste des objets avec les locataires/copropriétaires et leurs numéros de téléphone ou adresses mail. A la fin de la période de chauffage, il transmettra après avoir reçu par SMS une demande du gérant, la soultte de la citerne à mazout.

Ces outils **e-gérance** adaptés à la gérance d'immeubles étaient jusqu'à présent réservés aux grands groupes immobiliers. Utilisés comme argument de vente, ils pouvaient obtenir aisément de nouveaux mandats de gestion auprès des investisseurs institutionnels ou des propriétaires pour lesquels une telle plateforme était une condition pour l'octroi du mandat de gestion.

e.mmob8.5 permet à tous les utilisateurs **i.mmob8.5** d'accéder à ces nouvelles technologies. Fidèle à notre politique de prix, nous lions le coût de la plateforme à la licence **i.mmob8.5** acquise et aux nombres d'objets que gère la gérance immobilière. Les petites et moyennes gérances peuvent désormais elles aussi offrir la technologie **e-gérance** à leurs clients. **e.mmob8.5** est compatible avec tous les supports informatiques telles que tablettes Android ou Windows, I-Pad, téléphones portables, PC Windows ou Apple. Chaque utilisateur de la plateforme choisit son outil préféré. La plateforme standard permet d'intégrer le logo individuel de la gérance et de créer un lien qui pourra être intégré dans le site internet de la gérance d'immeubles. Il est également possible de modifier la plateforme en y intégrant le corporate design de la gérance.



Gestion électronique des documents

- Solution totalement intégrée à l'application i.mmob8₅
- Marquage des documents au moyen d'un QR-code (correspondance du locataire, bail à loyer signé, factures des créanciers, pièces comptables, etc)
- Scannage des pièces et identification par l'intermédiaire du QR-code
- Outil de contrôle des documents en attente de scannage, des documents scannés et des documents en attente d'un traitement manuel
- Interconnexion des documents avec les écritures comptables (compte de gérance, comptabilité des créanciers, comptabilité de l'immeuble) ainsi qu'avec la gestion technique de l'immeuble

QR-code permettant d'attribuer le document automatiquement à l'écriture comptable du créancier, à la comptabilité de l'immeuble ou encore à l'historique d'entretien

Créancier Ramonage
Chemin de la Suie 44
1000 Lausanne

01006100000
00000002001
Ramonage

Gérance Immob8-5.ch
Route de Chataigneriaz 1
1297 Founex

Facture : N°300300
Date de la facture : 16.09.2014
Echance : 15.10.2014
Numéro de commande : 999999
Numéro de client : 888888

FACTURE RAMONAGE

| Designation | Quantité | Prix | Total |
|--|----------|--------|---------------|
| Ramonage de votre cheminée en date du 15.09.2014 | 1 | 180,00 | 180,00 |
| Total | | | 180,00 |

Condition de paiement : 30 jours

Banque Crédit suisse, Genève, IBAN : CH45 0454 4854 8485 0 -

Gestion des vacants / Publication sur internet

- Gestion du tableau des vacants, avec possibilité de saisir l'annonce et les paramètres pour la publication des annonces sur internet
- Liste des vacants pour les besoins internes de la gérance à l'écran et sur papier
- Exportation des données en format IDX 3.01 pour les sites internet de Homegate, Immostreet, Immoscout etc.

Baux et documents annexes

- Etablissement des baux, y compris la correspondance en relation avec la location
- Création automatique du locataire dans la base de données dès validation du bail (signature du bail)
- Possibilité d'éditer immédiatement, après validation du bail, les bulletins de versement (BVR)
- Conditions particulières au niveau des immeubles, objets ou locataires
- Edition des baux de manière standardisée ou pour plus de flexibilité par l'intermédiaire des outils standards de bureautique (Word, etc.)

Coopératives d'habitation

- Gestion des sociétaires ou sous-sociétaires, y compris les parts sociales, prêts prescrits ou autres placements en capitaux
- Libre définition des statuts sociétaires dans cinq catégories permettant par exemple de gérer les demandes de location ou les sociétaires « locataires » ou « non-locataires »
- Calcul des intérêts sur les parts sociales libérées (intérêts créditeurs) et / ou sur les parts sociales non libérées (intérêts débiteurs)
- Encaissements par BVR, versements par DTA / OPAE
- Possibilité d'encaisser les parts sociales ou prêts prescrits en mensualités prédéfinies au moyen du BVR, LSV ou Débit Direct, dès 2017 selon ISO 20022
- Situation des sociétaires (comptes sociétaires) avec le solde des parts libérées et le solde des parts non libérées
- Facturation périodique des cotisations avec édition des factures sur papier ou envoi des factures par e-mail
- Attestation fiscale pour les parts sociales et prêts prescrits libérés
- Système de rappel pour les parts sociales ou prêts prescrits non libérés et pour les cotisations échues
- Exportation des données sociétaires au format CSV permettant de retraiter les données (envoi de convocations, etc.)

Compte sociétaire

Démo immob8-5.ch Coopérative exemple Date : 10.02.2015
Page : 1 / 1

| Sociétaire | Nom Libellé | Date | | Capital non libéré | | Capital libéré | |
|------------|------------------------------------|------------|-----|--------------------|---------------|----------------|--------|
| | | | | Débit | Crédit | Débit | Crédit |
| 1000 | 1 Dupont Jacques | | | | | | |
| | Frais d'inscription | | | | | | |
| | Frais d'inscription | 01.10.2014 | FA | 50,00 | | | |
| | Frais d'inscription | 15.11.2014 | PMT | | 50,00 | | |
| | Total frais d'inscription | | | 50,00 | 50,00 | | |
| | Part sociale initiale | | | | | | |
| | Part sociale initiale | 01.10.2014 | FA | 100,00 | | | |
| | Part sociale initiale | 15.11.2014 | PMT | | 100,00 | | |
| | Part sociale initiale | 15.11.2014 | PMT | | | 100,00 | |
| | Total part sociale initiale | | | 100,00 | 100,00 | | |
| | Parts sociales | | | | | | |
| | Parts sociales | 01.02.2015 | FA | 2.000,00 | | | |
| | Paiement partiel | 15.02.2015 | PMT | | 1.000,00 | | |
| | Paiement partiel | 15.02.2015 | PMT | | | 1.000,00 | |
| | Paiement partiel | 28.02.2015 | PMT | | | | |
| | Paiement partiel | 28.02.2015 | PMT | | | | |
| | Total parts sociales | | | | | | |
| | Prêts prescrits | | | | | | |
| | Prêts prescrits | 01.02.2015 | | | | | |
| | Paiement partiel | 15.02.2015 | | | | | |
| | Paiement partiel | 15.02.2015 | | | | | |
| | Total Dupont Jacques | | | | | | |

15

Monsieur et Madame
Dupont Jacques
Rue de la Démonstration 22
1213 Onex

Genève, le 31.12.2014

ATTESTATION

1 / 1000 / 1

Madame, Monsieur,
Veuillez trouver ci-dessous le relevé de vos parts sociales libérées et non libérées.
Ce relevé peut être joint à votre déclaration fiscale.

| | Total (CHF) | A libérer (CHF) | Libéré (CHF) |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Part sociale initiale | 100,00 | 0,00 | 100,00 |
| Parts sociales | 2.000,00 | 800,00 | 1.200,00 |
| Prêts prescrits | 5.000,00 | 4.500,00 | 500,00 |
| | <u>7.100,00</u> | <u>5.300,00</u> | <u>1.800,00</u> |

Sans contestation de votre part dans les 30 jours ce relevé sera considéré comme accepté.

Coopérative Exemple
Caissier Jean-Luc

| Module | Fonction | i.mmob8.5 | i.mmob8.5 Small Business |
|--|--|---------------|-----------------------------|
| Module A - Principal | | X | X |
| | Logiciel Français / Allemand | x | x |
| | Nombre d'utilisateurs simultanés | 2 - 100 | 1 |
| | Nombre d'immeubles sous gestion | pas de limite | pas de limite |
| | Nombre d'objets sous gestion | 200 - 50'000 | 100, 200, 300, 400 |
| | Mode Terminal - Server | x | x |
| | Système d'exploitation Windows 7 / 8 | x | x |
| | Server Citrix avec postes Windows | x | x |
| | Nombre de langues pour les éditions (rappel etc) | 4 | 4 |
| | Interface ODBC - Word - Excel | 1 use | o |
| | Interface ODBC - Word - Excel Multiutilisateur | o | n |
| Données générales | | x | x |
| | . Définition libre des formes d'appel | X | X |
| | . Définition libre des gérants | X | X |
| | . Définition des propriétaires | X | X |
| | . Définition des administrations fédérales | X | n |
| | . Définition libre des régions géographiques | X | X |
| | . Définition de groupes d'immeubles | X | X |
| | . Définition des types d'objets (Type, grandeur) | X | X |
| | . Définition des normes de mesure surfaces | X | X |
| | . Tables mensuelles de variation du chauffage | X | X |
| | . Définition globale des frais accessoires | X | X |
| | . Lettres types pour correspondance | X | X |
| | . Définition étiquettes autocollantes | X | X |
| | . Textes de base pour envoi par E-Mail | X | X |
| | . Lettres types pour correspondance | X | X |
| | . Textes de rappel multilingue, 3 degrés, 9 textes | X | X |
| | . Textes extraits de comptes multilingues | X | X |
| | . Paramètres pour Débit Direct | X | X |
| | . Paramètres pour LSV | X | X |
| | . Paramètres pour DTA | X | X |
| | . Paramètres pour OPAE | X | X |
| Comptabilité locataires/copropriétaires | | x | x |
| | . Impression BVR | x | x |
| | . Impression BVR avec code barre (mise sous pli) | x | n |
| | . Impression BVR par Outsourcing | o | n |
| | . Lettre accompagnement BVR | x | x |
| | . Encaissement par LSV / DD | x | x |
| | . Encaissement par BVR | x | x |
| | . Encaissement manuel | x | x |
| | . Encaissements surplus de loyers/charges | x | x |
| | . Comptabilité avec débit comptable des loyers | x | x |
| | . Comptabilité sans débit comptable | x | x |
| | . Gestion des frais d'encaissement poste | o | n |
| | . Mise à jour automatique de la comptabilité | x | x |
| | . Frais d'encaissements refacturés | o | n |
| Contentieux | | x | x |
| | . Supervision des rappels | x | x |
| | . Arrangement de paiements | x | x |
| | . Rappel 3 degrés | x | x |
| | . Rappel 3 degrés avec envoi par SMS | o | o |
| | . Rappel avec mise en demeure directe | x | x |
| | . Gestion automatique des échéances de pmts | x | x |
| | . Bordereau des envois recommandés | x | n |
| | . Liste des impayés | x | x |
| | . Historique électronique des rappels | x | x |
| | . Frais de rappel refacturés | o | n |
| Gestion des baux | | o | o |
| | . Etablissement des baux avec interface ODBC | x | x |
| | . Etablissement des baux, formule standard | o | o |
| | . Ouverture automatique des locataires | x | x |
| | . Gestion des garanties loyers avec Firstcaution | x | x |
| Gestion des échéances des baux | | x | x |
| | . Divers traitement pour gérer les échéances | x | x |
| | . Gestion du blocage des loyers | x | x |
| Impressions | | x | x |
| | . Etat locatif ponctuel (9 versions) | x | x |
| | . Etat locatif périodique (2 versions) | x | x |
| | . Liste d'occupation des objets | x | x |
| | . Etat avec numérotation fédérale EGID/EWID | x | x |
| | . Etat locatif visuel | x | n |
| | . Etat pensionnaires (EMS) | x | n |
| | . Etat locatif en format CSV | x | x |
| | . Etat des assurances | x | x |
| | . Garanties de loyer | x | n |
| | . Relation banques propriétaires | x | x |
| | . Relations bancaires locataires | x | n |
| | . Statistiques globales | x | x |
| | . Statistiques par gérant | x | x |

| Module | Fonction | i.mmob8.5 | i.mmob8.5 Small Business |
|--|--|-----------|-----------------------------|
| Module A - Principal (suite) | Comptabilité | x | x |
| | . Plan comptable individuel par immeuble | x | x |
| | . Comptabilité indépendante par immeuble | x | x |
| | . Comptabilité sous forme de compte de gérance | x | x |
| | . Gestion de la TVA immeuble partiellement soumis | x | x |
| | . Gestion de la TVA immeuble totalement soumis | x | x |
| | . Décompte automatique de la TVA | x | n |
| | . Ecritures permanentes | x | x |
| | . Virement disponible propriétaire | x | n |
| | . Liste des soldes | x | x |
| | . Boucllement annuel | x | x |
| | . Gestion des amortissements | o | n |
| | . Bilan / Compte exploitation | x | x |
| | . Compte de gérance | x | x |
| | . Compte de gérance automatisé | x | x |
| | . Impression des comptes | x | x |
| | . Impression des comptes y.c. doc si module GED | x | n |
| | . Bilan consolidé | x | x |
| | Gestion des créanciers | x | n |
| | . Données de base des créanciers | x | n |
| | . Relations bancaires multiples par créancier | x | n |
| | . Saisie des factures manuelle | x | n |
| | . Saisie des factures automatisé par Swissreader | x | n |
| | . Ordre permanents | x | n |
| | . Proposition de paiement | x | n |
| | . Virement par DTA | x | n |
| | . Virement par OPAE | x | n |
| | . Journal de récupération TVA | x | n |
| | . Comptes créanciers | x | n |
| | . Liste des impayés | x | n |
| | . Liste des impayés retroactifs | x | n |
| | . Liste des impayés par échéance | x | n |
| | . Statistiques | x | n |
| | . Gestion des accords partenariat - confiance | x | n |
| | Décompte - Gérance | x | x |
| | . Décompte de gérance Mono et Multipropriétaire | x | x |
| | . Compte de gérance (coopératives) | x | n |
| | . Compte de gérance groupé | x | x |
| | . Décompte de gérance automatisé | x | n |
| | . Détail du compte de gérance | x | x |
| | . Détail du compte de gérance multipropriétaires | x | x |
| | . Détail du compte de gérance groupé | x | x |
| | . Relevé des loyers encaissés | x | x |
| | Décompte - PPE | x | x |
| | . Jusqu'à 30 groupes de répartitions | x | x |
| | . Répartitions en m ² ,m ³ ,0/00, compteurs etc .. | x | x |
| | . Décompte individuel de chauffage | x | x |
| | . Décompte de charges et frais annexes | x | x |
| | . Situation des charges à l'écran | x | x |
| | . Contrôle des répartitions | x | x |
| | . Justification des dépenses | x | x |
| . Décompte de charges par copropriétaire | x | x | |
| . Décompte avec mention des charges fisc.déductibles | x | x | |
| . Remboursements par DTA / OPAE | x | x | |
| . Suppléments à payer par BVR | x | x | |
| . Bilan / compte exploitation | x | x | |
| . Liste des présences | x | x | |
| . Liste des présences en format CSV | x | x | |
| . Attestations fiscales du capital/impôt anticipé | x | x | |
| . Gestion du budget PPE | x | x | |
| . Budget comparatif | x | x | |
| . Répartition/refacturation de compléments budget | x | x | |
| . Répartition du budget par copropriétaire | x | x | |
| . Calcul et mutation automatique des acomptes | x | x | |
| . Gestion du fonds de rénovation | x | n | |
| Décompte de chauffage (immeubles locatifs) | x | x | |
| . Jusqu'à 30 groupes de répartitions | x | x | |
| . Répartitions en m ² ,m ³ ,0/00, compteurs etc .. | x | x | |
| . Décompte individuel de chauffage | x | x | |
| . Décompte de charges et frais annexes | x | x | |
| . Situation des charges à l'écran | x | x | |
| . Contrôle des répartitions | x | x | |
| . Justification des dépenses | x | x | |
| . Décompte de charges par locataire | x | x | |
| . Remboursements par DTA / OPAE | x | x | |
| . Suppléments à payer par BVR | x | x | |
| . Comptabilisation auto. des suppl. avant boucllement | x | x | |
| . Demande relation bancaire si inexistante | x | x | |
| . Décompte chauffage vaudois | x | x | |
| . Répartition des frais par entrée d'immeuble | x | x | |
| . Budget des dépenses / comparaisons | x | x | |
| . Evolution des charges par objet | x | x | |
| . Répartitions sur la base des acomptes réellement versés | x | x | |
| . Exportations en format CSV | x | x | |

| Module | Fonction | i.immob8.5 | i.immob8.5 Small Business |
|--------------------------------------|--|------------|------------------------------|
| Module A - Principal (suite) | Modifications des loyers | x | x |
| | Calcul autom. Base indice, taux réf, charges | x | x |
| | Gestion de la réserve de loyer | x | x |
| | Variation par type objet | x | x |
| | Justification automatique | x | x |
| | Possibilité de justifier manuellement | x | x |
| | Edition des notifications sur formules homologuées | x | x |
| | Borderau d'envoi des recommandés | x | x |
| | Liste des modifications de loyer | x | x |
| | Liste des modifications subventionnés / Genève | x | x |
| | Evolution des charges / état locatif | x | x |
| | Mutation automatique des locataires | x | x |
| | Importations des données salaires concierges | x | n |
| | Imputation des rubriques salaires | x | n |
| Importation depuis Sage50 | o | n | |
| Importation depuis Winbiz | o | n | |
| Module e-gérance | | o | o |
| | Accès des propriétaires/copropriétaires | o | o |
| | Accès des concierges | o | o |
| | Accès des sociétaires | o | o |
| Module de gestion technique | | o | o |
| | Définition libre des métiers des artisans | x | x |
| | Définition libre des sélections | x | x |
| | Définition libre des subdivisions appartements | x | x |
| | Définition libre des subdivisions de l'immeuble | x | x |
| | Gestion des concierges/artisans | x | x |
| | Définition des artisans par immeuble | x | x |
| | Gestion des artisans par métier | x | x |
| | Textes pour bons de travaux librement définissables | x | x |
| | Demande de devis | x | x |
| | Transformation demande devis en bon de travail | x | x |
| | Envoi des bons de travaux par e-mail | x | x |
| | Envoi des bons de travaux par courrier traditionnel | x | x |
| | Dossier pour demande de devis à plusieurs artisans | x | x |
| | Lettre réponse négative pour devis | x | x |
| | Lettre de rappel pour travaux non-exécutés | x | x |
| | Gestion des équipements au niveau immeubles/objets | x | x |
| | Gestion des plans de fermeture | x | x |
| | Liste des travaux en cours/clôturés en format CSV | x | x |
| | Gestion des contrats d'entretien | x | x |
| | Gestion des échéances des contrats d'entretien | x | x |
| | Gestion des révisions selon contrat d'entretien | x | x |
| | Gestion des rapports de visite | x | x |
| | Gestion du budget par chantier | x | x |
| Module de gestion des vacants | | o | n |
| | Mise à jour automatique base de données vacants | x | n |
| | Modifier / Consulter les objets vacants | x | n |
| | Liste des vacants | x | n |
| | Exportation des vacants sur Immostreet | x | n |
| | Exportation des vacants sur Homegate | x | n |
| | Exportation des vacants sur Immoscout | x | n |
| | Exportation en format IDX 3.01 | x | n |
| | Gestion des demandes de location | x | n |
| Module des baux à loyer | | o | o |
| | Saisie des baux à loyer | x | x |
| | Bail à loyer virtuel jusqu'à la signature du contrat | x | x |
| | Création automatique du locataire après signature | x | x |
| | Mise à jour automatique de la liste des vacants | x | x |
| | Conditions particulières par immeuble | x | x |
| | Conditions particulières par objet | x | x |
| | Définition des baux par type d'objet | x | x |
| | Définition des baux par type d'immeuble | x | x |
| | Edition des baux via Word / ODBC | x | x |
| | Edition des baux sur formulaire prédéfini | x | x |
| Module honoraires de gérance | | o | n |
| | Calcul des honoraires sur loyers encaissés | x | n |
| | Calcul des honoraires sur loyers débités | x | n |
| | Calcul des honoraires sur situation comptable | x | n |
| | Calcul des honoraires sur travaux exécutés | x | n |
| | Montant des honoraires prédéfini | x | n |
| | Honoraires maxi / mini | x | n |
| | Acomptes périodiques sur honoraires | x | n |
| | Facture annuelle, avec déductions des acomptes | x | n |
| | Comptabilisation par le débit du compte de gérance | x | n |
| | Virement des honoraires par DTA | x | n |
| | Imputations comptables par immeuble | x | n |
| | Comptabilisation autom.des honoraires | x | n |
| | Interconnexion avec le décompte autom de gérance | x | n |

| Module | Fonction | i.mmob8.5 | i.mmob8.5 Small Business |
|---|--|-----------|-----------------------------|
| Module refacturation | | | |
| | Refacturation de prestations (plaquettes, etc) | x | n |
| | Refacturation , méthode étendue (travaux, etc) | x | n |
| | Facturation de compléments budgétaires (PPE) | x | n |
| | Edition des BVR | x | n |
| | Comptabilisation des factures au niveau locataire | x | n |
| | Mise à jour automatique de la comptabilité | x | n |
| | Gestion du contentieux | x | n |
| Module débiteurs externes | | | |
| | Facturation à des débiteurs non-locataires | x | n |
| | Comptabilité des locataires | x | n |
| | Liste des impayés | x | n |
| | Comptes débiteurs | x | n |
| | Gestion du contentieux | x | n |
| | Encaissements par BVR | x | n |
| | Gestion du contentieux | x | n |
| | Journal TVA des factures | x | n |
| | Mise à jour automatique de la comptabilité | x | n |
| Module des interfaces | | | |
| | Interface comptable avec l'application SAP | o | n |
| | Interface comptable avec FIDFUND | o | n |
| | Interface comptable avec ABACUS | o | n |
| | Interface comptable avec SAGE/SESAM | o | n |
| | Interface comptable/données avec IMMOPAC | o | n |
| Module des droits de superficie | | | |
| | Calcul automatique des droits de superficie | x | n |
| | Adaptation/Notification des droits | x | n |
| | Facturation des droits de superficie | x | n |
| | Vérifications des droits de superficie | x | n |
| | Calcul et modification du prix du terrain | x | n |
| | Comptabilisation des facturations | x | n |
| | Mise à jour de la comptabilité | x | n |
| | Encaissement des droits de superficie par BVR | x | n |
| | Gestion du contentieux | x | n |
| | Gestion des contrats de droit de superficie | x | n |
| Module coopératives | | | |
| | Gestion des sociétaires | x | n |
| | Gestion des parts sociales | x | n |
| | Gestion des prêts prescrits | x | n |
| | Gestion des parts sociales initiales | x | n |
| | Calcul intérêts sur capital libéré | x | n |
| | Calcul intérêts sur capital non libéré | x | n |
| | Facturation des intérêts sur capital n/libéré | x | n |
| | Paiement par DTA/OPAE des intérêts capital libéré | x | n |
| | Facturation des cotisations annuelles | x | n |
| | Attestation parts sociales libérées / non libérées | x | n |
| | Gestion du contentieux parts sociales non libérées | x | n |
| | Comptes sociétaires | x | n |
| | Exportation sélective sociétaires en format CSV | x | n |
| | Sociétaires selon parts sociales | x | n |
| | Liste des soldes des sociétaires (libéré/non libéré) | x | n |
| Module virement disponible | | | |
| | Préparation des virements sur base paramètres | x | n |
| | Liste des propositions de virement | x | n |
| | Correction de la proposition de virement | x | n |
| | Création facture pour virement par créancier | x | n |
| | Création DTA et comptabilisation | x | n |
| | Création OPAE et comptabilisation | x | n |
| Module intérêts comptes courants | | | |
| | Gestion des dossiers "intérêts" | x | n |
| | Calcul des intérêts | x | n |
| | Liste / Proposition des intérêts | x | n |
| | Bouclage calcul des intérêts / comptabilisation | x | n |
| Module GED | | | |
| | Affichage docu par simple click, sans moteur recherche | o | n |
| | identification par QR-Code | o | n |
| | Scannage automatique avec traitement du document | o | n |
| | Logiciel de contrôle des documents en attente | o | n |
| | Intervention manuelle si décodage impossible | o | n |
| | Affichage des documents depuis bilan à l'écran | o | n |
| | Edition des documents avec compte de gérance | o | n |
| | Edition des documents avec impression comptes | o | n |
| | Affichage documents depuis historique entretien | o | n |
| | Affichage documents depuis données locataires | o | n |
| | Affichage documents depuis comptabilité créanciers | o | n |
| Module HomePad | | | |
| | Interface avec l'application Homepad | x | n |
| | Subdivisions immob8.5 dans Homepad | x | n |
| | Création d'état des lieux depuis immob8.5 | x | n |
| | Historique d'entretien lors de l'état des lieux | x | n |
| | Documents GED de l'entretien lors de l'état des lieux | x | n |
| | Mise à jour de l'historique après l'état des lieux | x | n |
| | Protocol en format PDF disponible depuis immob8.5 | x | n |

i_mmob 8.5

Financial tools - Technical tools - Administrative tools

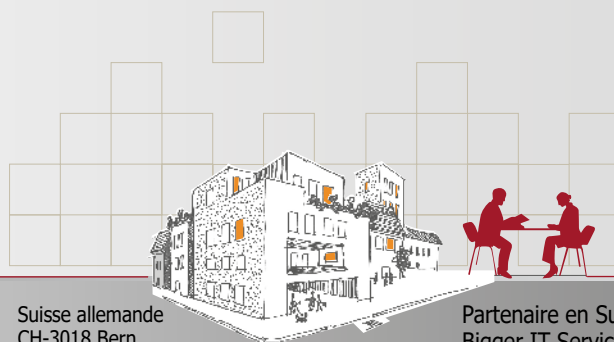


e-gérance



...des évolutions pour **assurer** votre innovation

www.immob8-5.ch



tsab thurnherr sa
business information systems

TSAB Thurnherr SA
CH-1297 Founex
Route de Châtaigneriaz 1
Téléphone : +41 (0)22 950 92 00
Téléfax : +41 (0)22 950 92 09
info@thurnherr.ch
www.thurnherr.ch

Suisse allemande
CH-3018 Bern
Morgenstrasse 121
Telefon : +41 (0)31 990 55 55
Telefax : +41 (0)31 990 55 59

Partenaire en Suisse orientale
Bigger IT Services AG **BITS**
8280 Kreuzlingen 3
Postfach 34
Telefon : +41 (0)71 680 06 70
info@b-its.ch
www.b-its.ch