

MANUEL D'UTILISATION



LOGICIEL DE GESTION LOCATIVE Version PRO



Table des matières

| | |
|---|--------------------|
| Compte gérant..... | 3 |
| Numérotation des comptes locataires..... | 4 |
| Numérotation des contrats de baux..... | 4 |
| Définition des honoraires et commissionnements..... | 5 |
| Paramétrage des prestations..... | 5 |
| Paramétrage des règles de commissionnements..... | 6 |
| Appliquer un commissionnement..... | 7 |
| Calcul des commissionnements..... | 9 |
| Effectuer un paiement propriétaire..... | 10 |
| Editer un rapport de gérance..... | 11 |

Compte gérant



↑
Cliquez sur Fichier puis « Paramétrage gérance » et « Fiche gérant »

Saisissez le nom de votre organisme et votre adresse postale

Sélectionnez éventuellement la manchette à imprimer sur les documents émis (ex : quittance de loyer, appel de loyer...). Grâce à cette dernière vous serez ainsi en mesure d'intégrer votre logo sur toutes vos éditions.

Précisez le préfixe à faire figurer sur les factures émises (ex : FA)
En cas de chrono de factures déjà existant saisissez le dernier numéro de facture utilisé.

Un préfixe peut être également défini pour les fiches locataires.

LOCKimmo PRO vous permet de définir une numérotation des contrats de baux. Cette dernière pourra être gérée au niveau de la fiche gérant ou propriétaires par propriétaires.

Numérotation des comptes locataires

Les numérotations des comptes locataires sont à définir en allant dans « données – fiche locataire »

Par défaut ce numéro est

Locataire N° ID AUTO

en laissant cette valeur à « IDAUTO » l'enregistrement de la fiche générera l'identifiant du locataire

Locataire N° LO25

(en fonction du paramétrage défini sur la fiche gérant)

Numérotation des contrats de baux

Les numérotations des contrats de baux sont à définir en allant dans « données – fiche bail »

Par défaut ce numéro est

Contrat N° ID AUTO

en laissant cette valeur à « ID AUTO » l'enregistrement de la fiche générera l'identifiant du contrat

Contrat N° AB16

(en fonction du paramétrage défini sur la fiche gérant)

Définition des honoraires et commissionnements

LOCKimmo PRO vous offre la possibilité de calculer automatiquement le montant de vos honoraires. Afin de permettre ces opérations il convient de définir la nature de vos commissions.

Dans un premier temps créez des prestations (ex : commission gérance, assurance loyers impayés)

Dans un second temps vous pourrez combiner ces prestations dans le cadre d'une règle de commissionnement.

Paramétrage des prestations

Afin de ne pas avoir à définir pour chaque contrat de bail la nature des commissions à facturer LOCKimmo vous permet de les paramétrer une fois pour toute grâce aux prestations.



↑
Cliquez sur Fichier puis
« Paramétrage gérance » et
« Paramétrage des prestations »

Saisissez :

- un code prestation et une description

- sélectionnez le type et le niveau/montant de facturation à savoir

| Code | Description | Type | % | Base du % | Montant |
|------|-------------|------|---|-----------|---------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

- un montant fixe

Type de tarification **Fixe**

Montant

- ou un pourcentage du loyer ou du loyer + provisions pour charges

Type de tarification **Pourcentage**

Base de calcul **Loyer**

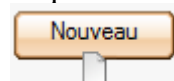
Paramétrage des règles de commissionnements

Une fois les prestations définies vous pouvez les combiner afin de créer des règles de commissionnements. L'intérêt de ces règles réside dans le fait que vous pourrez les appeler lors des créations de contrats de baux. Ainsi vous éviterez d'avoir à re-sélectionner pour chaque contrat les différentes prestations à intégrer.

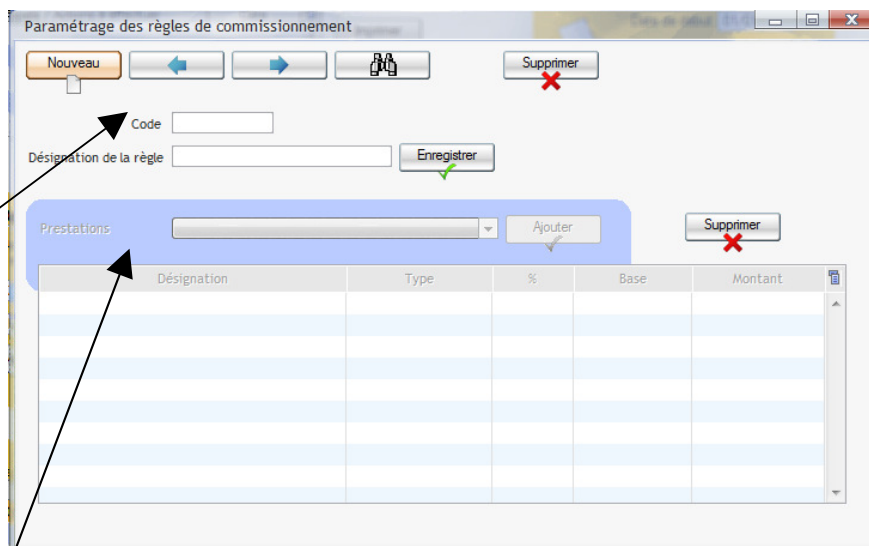


Cliquez sur Fichier puis « Paramétrage gérance » et « Règles de commissionnements »

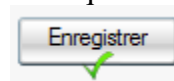
Afin de créer une règle cliquez sur le bouton



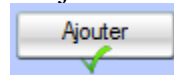
Saisissez le code et la désignation de



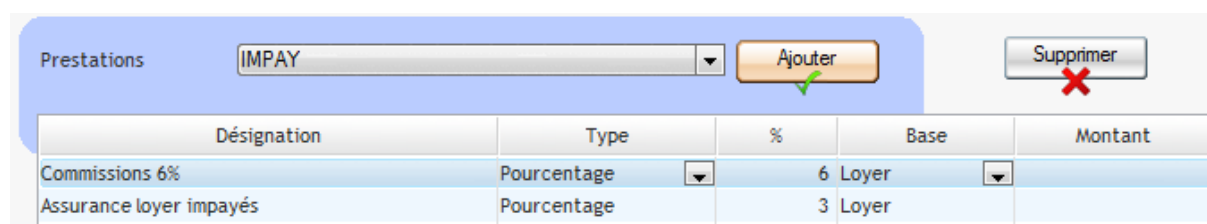
Et cliquez sur



Sélectionnez ensuite les prestations à inclure dans cette règle. Et ajoutez les en cliquant sur le bouton



Les prestations apparaissent alors dans le tableau détaillant la règle



Appliquer un commissionnement

Comme nous avons eu l'occasion de le voir le logiciel LOCKimmo vous propose de gérer et calculer automatiquement les commissions / honoraires. Afin de mettre en place ces automatismes qui s'activeront lors des encaissements il convient de rattacher les contrats de baux aux prestations / règles de commissionnements précédemment définies.

Ouvrez l'écran fiche bail en allant dans « Données – Fiche bail »

La définition des commissions / honoraires / règles s'effectue sur au niveau de la zone gérance

Sélectionnez « OUI » pour spécifier que le contrat est sous mandat de gérance

Mandat de gérance ?

Honoraires / Retenues gérance Définir

N° de mandat

cliquez sur le bouton

L'écran de paramétrage des prestations / règles s'ouvre.

Sélectionnez une règle de commissionnement ou une prestation

et cliquez sur le bouton

Les prestations facturées s'ajoutent dans le tableau des éléments facturés

| Désignation | Type | % | Base | Montant |
|-------------------------|-------------|---|-------|---------|
| Commissions 6% | Pourcentage | 6 | Loyer | |
| Assurance loyer impayés | Pourcentage | 3 | Loyer | |

Fermez ensuite cet écran

De retour sur la fiche bail vous pourrez constater que les commissions / honoraires ont été calculés

| | | |
|-------------------------------|-------|---------|
| Mandat de gérance ? | OUI | Définir |
| Honoraires / Retenues gérance | 40,50 | |
| N° de mandat | | |

Calcul des commissionnements

Le calcul des commissions s'effectue au moment des encaissements. Les écrans :

- Loyers - encaissement express (Encaissement – Loyers / encaissement express)
- Loyers – encaissements (Encaissement – Loyers / encaissements)

généraliseront par conséquent des enregistrements d'honoraires au moment des règlements de locataires.

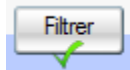
| Bien Loué | Année | Mois | Loyer | Reste à payer | Loyer réglé ? | Affectation |
|-------------------|-------|---------|--------|---------------|---------------|-------------|
| F1 RUE DES FLEURS | 2009 | Février | 437.00 | 0.00 | ✓ | 0.00 |
| TOTAL | | | | | | 0.00 |

Une fois les paiements effectués et les commissions / honoraires calculés ces éléments alimenteront l'historique des commissions. Il sera consultable en allant dans



Editions puis dans « Gérance »
et « Liste des honoraires »

Sélectionnez votre propriétaire
et la période à afficher et cliquez
sur le bouton



| Année | Mois | Date | Bail | Désignation | Montant HT | TVA | Montant TTC |
|-------|---------|------------|-------------------------------|-----------------------|------------|------|-------------|
| 2009 | Février | 04/02/2009 | TOURET Paul F1 RUE DES FLEURS | Commissions 6% | 22,58 | 4,42 | 27 |
| 2009 | Février | 04/02/2009 | TOURET Paul F1 RUE DES FLEURS | Assurance loyer payés | 11,29 | 2,21 | 13,50 |
| TOTAL | | | | | 33,86 | 6,64 | 40,50 |

Effectuer un paiement propriétaire

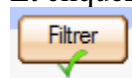


Cliquez sur saisies puis « Gérance paiement propriétaire »

Filtrez le compte du locataire en précisant une date de début et de fin

Sélectionnez le compte propriétaire

Et cliquez sur le bouton



Le tableau du compte propriétaire est mis à jour.

Le solde est recalculé

SOLDE DU COMPTE

Solde propriétaire

| Année | Mois | Date | Désignation | Montant HT | TVA | Montant TTC |
|--------------|------|------------|--|---------------|--------------|---------------|
| 2009 | 2 | 04/02/2009 | Commission - Assurance loyer impayés | -11,29 | -2,21 | -13,50 |
| 2009 | 2 | 04/02/2009 | Commission - Commissions 6% | -22,58 | -4,42 | -27 |
| 2009 | 2 | 04/02/2009 | Encasement de loyer - Monsieur TOURET Paul | 450 | 0 | 450 |
| TOTAL | | | | 416,14 | -6,64 | 409,50 |

Dans notre exemple vous êtes redevables de 409,50 €. Afin de procéder au paiement du propriétaire saisissez la date du paiement et le montant du règlement

Sélectionnez le compte bancaire et renseignez le libellé de l'opération

Validez en cliquant sur Enregistrer

Le compte du propriétaire est alors remis à jour.

Editer un rapport de gérance

Afin d'éditer un rapport de gérance deux possibilités vous sont offertes :



↑
Aller dans saisies puis « Gérance paiement propriétaire »

cliquez sur le bouton « Rapport de gérance » présent en bas à droite de l'écran



↑
Aller dans Edition puis « Gérance – Rapport de gérance »

Date d'édition
04/02/2009

GERANT

Agence de la Forêt
90 rue de la forêt
60000 BEAUVAIS

PROPRIETAIRE

LES 3 FORETS
75 rue des bois
60000 BEAUVAIS

Bien loué P1 RUE DES PLUUVIS

32 locataires

60000 BEAUVAIS

Liste des opérations enregistrées

| Date | Année | Mois | Désignation | Montant HT | TVA | Montant TTC |
|--------------|-------|------|--|------------|-------|---------------|
| 04/02/2009 | 2009 | 2 | Commission - Commission 6% | -22,50 | -4,42 | -27,00 |
| 04/02/2009 | 2009 | 2 | Commission - Jeunesse loyer Impayés | -11,20 | -2,21 | -13,50 |
| 04/02/2009 | 2009 | 2 | Encaissement loyer - Monsieur TOURIST Paul | 480,00 | 0,00 | 480,00 |
| TOTAL | | | | | | 408,60 |
| SOLDE | | | | | | 408,60 |

Nombre de transactions : 3