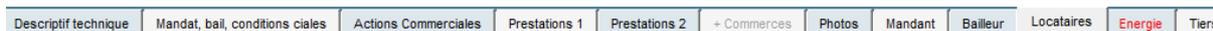


Généralités

La gestion des locataires est accessible dans le module principal de visualisation des biens, en cliquant sur l'onglet "Locataires".



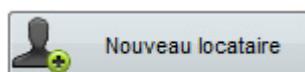
Ci-dessus la barre d'onglets

Dans cet onglet, vous pouvez saisir tous les éléments nécessaires et suffisants pour gérer les locataires des biens, dans le cadre de la réalisation de fichiers « **INVESTISSEURS** ».

Cette saisie peut être effectuée sur des biens « **IMMEUBLE INVESTISSEURS** » actuellement à la vente, donc actifs, mais également sur des produits désactivés, déjà loués, mais sur lesquels vous décidez de mémoriser le locataire, avec ses dates de fin de bail pour des relances éventuelles ultérieures.

Saisie d'un nouveau locataire

Quand il n'y a pas de locataire déjà saisi, seul le bouton « **Nouveau Locataire** » est actif.



En cliquant sur le bouton « **Nouveau locataire** », le programme affiche l'écran suivant :

SAISIE D'UNE FICHE <LOCATAIRE> ✖

PRODUIT : 92.0047 Date création : 16/04/2012
Saisissez les informations relatives au LOCATAIRE puis validez. Dernière modification : 16/04/2012

LOCATAIRE

SOCIETE

NOM

Adresse postale pour courrier

Adresse

CP-VILLE

Téléphone

Mail

Vous pouvez saisir un ou plusieurs des champs suivants :

- **Champ « SOCIÉTÉ »** : Saisissez le nom de la société actuellement locataire.
- **Champ « NOM »** : Saisissez le nom du locataire.
- **Champs « ADRESSE » et « CP VILLE »** : Saisissez l'adresse du locataire. Cette saisie permettra de contacter le locataire par courrier en cas de besoin.

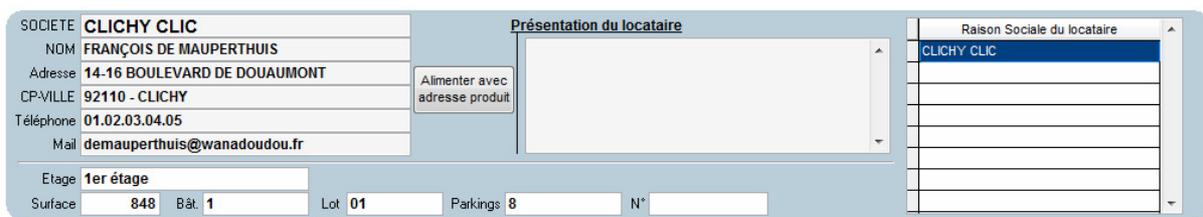
Le bouton "**Alimenter adresse avec l'adresse du produit**" vous évite la saisie des informations, dans le cas où l'adresse postale du locataire est celle du bien loué. Elle est alors automatiquement recopiée.

- **Champs « TÉLÉPHONE » et « MAIL »** : Saisissez le téléphone et le mail du locataire. Cette saisie permet de contacter le locataire par téléphone ou de lui envoyer un mail en cas de besoin.

Le bouton « **VALIDER Saisie** » valide les saisies effectuées.

Le bouton « **ANNULER Saisie** » annule la saisie du locataire.

L'écran suivant s'affiche pour vous permettre de compléter la saisie :



Saisissez successivement les champs proposés :

- **Etage** : Mention de l'étage loué.
- **Surface** : Superficie totale louée en m².
- **Bâtiment** : Indiquez éventuellement les références du bâtiment.
- **Lot** : Indiquez éventuellement les références du lot.
- **Parkings** : Saisissez le nombre de parkings associés.
- **N°** : Saisissez éventuellement d'autres références utiles.

En bas de l'écran, une boîte à onglet est activée pour la saisie de toutes les informations nécessaires.

Description de l'onglet DESCRIPTIF BAIL

DESCRIPTIF BAIL	DUREE	LOYER	IMPÔTS, Charges et Taxes	CESSION, Sous-Location	REMARQUES, Avenants
Désignation du bail Un bâtiment à usage commercial et industriel comprenant : Un local à usage de stockage de pneus, des bureaux, un atelier, une zone de manutention avec deux postes poids lourds dont 1 équipé d'une fosse, 4 postes véhicules légers avec auvent, 1 enclos pour le stockage des pneus usagers.					Alimenter avec descriptif produit
Destination Activité de vente en gros et détail de pneumatiques, d'accessoires automobile, tourisme et poids lourds, industriels et agricoles.					Alimenter avec activités bail

▪ **Champ "DÉSIGNATION DU BAIL"**

Ce champ est en saisie libre (Bloc notes).

Exemple : « Un bâtiment à usage commercial et industriel comprenant : Un local à usage de stockage de pneus, des bureaux, un atelier, une zone de manutention avec deux postes poids lourds dont 1 équipé d'une fosse, 4 postes véhicules légers avec auvent, 1 enclos pour le stockage des pneus usagés. »

Le bouton « **Alimenter avec descriptif produit** » permet de récupérer les informations déjà saisies dans le champ « **DESCRIPTIF DETAILLE du produit** ».

▪ **Champ "DESTINATION"**

Ce champ est en saisie libre (Bloc notes).

Exemple : « Activité de vente en gros et en détail de pneumatiques, d'accessoires automobiles, tourisme et poids lourds, industriels et agricoles. »

Le bouton « **Alimenter avec activités bail** » permet de récupérer les informations déjà saisies dans le champ « **ACTIVITE BAIL** » de l'onglet « **Commerce** » du bien.

NOTA : La mise à jour des champs est automatique et instantanée.

Description de l'onglet DURÉE

DESCRIPTIF BAIL	DUREE	LOYER	IMPÔTS, Charges et Taxes	CESSION, Sous-Location	REMARQUES, Avenants
Type de bail	Bail commercial				
Date de signature	06/10/2008				
Durée bail	3/6/9 ans				
Date effet	06/10/2008				
Echéance	06/10/2014				
Fin bail	06/10/2017				
Préavis de dénonciation	3 mois				

Saisissez les champs ci-dessous afin de compléter l'onglet « **DURÉE** » :

- **Type de bail** : Textes prédéfinis ou Texte libre
- **Date de signature** : Champ numérique sous la forme JJ /MM /AAAA
- **Durée du bail** : Textes prédéfinis ou texte libre
- **Date effet** : Champ numérique sous la forme JJ /MM /AAAA
- **Echéance** : Champ numérique sous la forme JJ /MM /AAAA
- **Fin de bail** : Champ numérique sous la forme JJ /MM /AAAA
- **Préavis dénonciation** : Textes prédéfinis ou texte libre

NOTA : Le contenu des options présentes dans les listes déroulantes de tous les onglets peuvent être enrichies, afin d'accélérer vos saisies. N'hésitez pas à nous contacter en nous envoyant par mail les liste des items à rajouter pour chaque liste déroulante.

Description de l'onglet LOYER

DESCRIPTIF BAIL	DUREE	LOYER	IMPÔTS, Charges et Taxes	CESSION, Sous-Location	REMARQUES, Avenants
Loyer base HT, HC	27000,00	Loyer variable HT	0,00	Loyer annuel au 16/04/2012 29.038,74 € sur la base de l'indice 4T11 1638	
Indexation	ICC publié par l'INSEE TRIENNALE				
Date d'indexation	Date anniversaire				
Indice de base	4T08	1523	Indices ICC		
Paiement	Trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil				
Dépôt de Garantie	2 mois de loyer hors taxes				
Cautions bancaires					

Saisissez les champs ci-dessous afin de compléter l'onglet « **LOYER** » :

- **Loyer de base** : Loyer initial au moment de la location.
- **Indexation** : Textes prédéfinis ou saisie libre
- **Date d'indexation** : Textes prédéfinis ou saisie libre
- **Paiement** : Textes prédéfinis ou saisie libre
- **Dépôt de garantie** : Textes prédéfinis ou saisie libre
- **Cautions bancaires** : Textes prédéfinis ou saisie libre

Lorsque vous cliquez sur le bouton « **Indices ICC** », la table des **Indices** du coût de la construction (ICC) publiée par l'INSEE s'ouvre. Ci-dessous écran de sélection de l'indice ICC :

Année	Trim	Valeur	Lib
2011	4	1638	4T11
2011	3	1624	3T11
2011	2	1593	2T11
2011	1	1554	1T11
2010	4	1533	4T10
2010	3	1520	3T10
2010	2	1517	2T10
2010	1	1508	1T10
2009	4	1507	4T09
2009	3	1502	3T09
2009	2	1498	2T09
2009	1	1503	1T09
2008	4	1523	4T08
2008	3	1594	3T08
2008	2	1562	2T08
2008	1	1497	1T08
2007	4	1474	4T07
2007	3	1443	3T07
2007	2	1435	2T07
2007	1	1385	1T07

Positionnez vous sur l'indice à prendre en compte et cliquez sur le bouton <VALIDER>

Le bouton « **VALIDER** » valide le choix (Ou double-clic sur la valeur).
Le bouton « **ANNULER** » annule et permet de revenir à l'écran précédent.

Lorsque les saisies du loyer initial et de l'indice ICC sont effectuées, le programme calcule automatique le loyer **ACTUALISÉ** en fonction du dernier indice ICC connu et de la date d'indexation, habituellement la date anniversaire.

Ainsi, la case bleue à droite de l'écran « *Loyer annuel au JJ/MM/AAAA* » permet de visualiser le loyer actualisé (voir écran page précédente).

Description de l'onglet **IMPÔTS, CHARGES ET TAXES**

DESCRIPTIF BAIL	DUREE	LOYER	IMPÔTS, Charges et Taxes	CESSION, Sous-Location	REMARQUES, Avenants
Régime fiscal			TVA		
Honoraires de gestion			Bailleur		
Charges			Preneur		
Taxe foncière			Preneur		
Taxe sur les bureaux					
Assurance bailleur			Bailleur		
Article 606 du Code Civil					

Saisissez les champs ci-dessus afin de compléter l'onglet « **IMPÔTS, CHARGES ET TAXES** » :

- **Régime fiscal** : Textes prédéfinis ou saisie libre
- **Honoraires de gestion** : Textes prédéfinis ou saisie libre
- **Charges** : Textes prédéfinis ou saisie libre
- **Taxe foncière** : Textes prédéfinis ou saisie libre
- **Taxe sur les bureaux** : Textes prédéfinis ou saisie libre
- **Assurance bailleur** : Textes prédéfinis ou saisie libre
- **Article 606** : Saisie libre

Description de l'onglet **CESSION, SOUS LOCATION**

DESCRIPTIF BAIL	DUREE	LOYER	IMPÔTS, Charges et Taxes	CESSION, Sous-Location	REMARQUES, Avenants
Cession				Interdite	
Sous-Location				<ul style="list-style-type: none"> Interdite <li style="background-color: #e0f0ff;">Interdite sauf cession de bail Interdite sauf cession de bail et filiales du groupe 	

Vous pouvez saisir les champs ci-dessus afin de compléter l'onglet « **CESSION, Sous-location** » :

- **Cession** : Textes prédéfinis ou saisie libre
- **Sous-location** : Textes prédéfinis ou saisie libre

Description de l'onglet REMARQUES AVENANTS

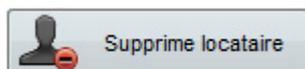
DESCRIPTIF BAIL	DUREE	LOYER	IMPÔTS, Charges et Taxes	CESSION, Sous-Location	REMARQUES, Avenants
Remarque 1	<input type="text" value="Révision capée à la hausse et à la baisse"/>				
Remarque 2	<input type="text"/>				
Avenant	<input type="text"/>				

Vous pouvez saisir les champs ci-dessus afin de compléter l'onglet « **REMARQUES, Avenants** » :

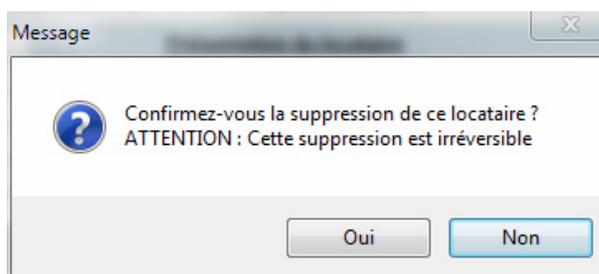
- **Remarque 1** : Saisie libre (Bloc notes)
- **Remarque 2** : Saisie libre (Bloc notes)
- **Avenant** : Saisie libre (Bloc notes)

RAPPEL : Toutes les informations saisies dans chacun des onglets sont imprimées sur les fiches "Bail". Il importe donc qu'elles soient saisies avec rigueur, notamment au niveau de l'orthographe.

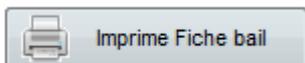
Actions disponibles sur cet écran



Le bouton « **Supprime locataire** » efface du système le locataire en cours de visualisation.



Après confirmation, la suppression du locataire est **irréversible**.



Le bouton « **Imprime Fiche bail** » imprime la fiche « Bail » du locataire en cours de visualisation à l'écran. Page suivante, un exemple de fiche "Bail" (données saisies uniquement à des fins de tests).



FICHE LOCATAIRE - BAIL

PRENEUR

Raison sociale, NOM	CLICHY CLIC
---------------------	-------------

DESCRIPTIF

Désignation	Immeuble de 6600 m2, le Moncey bénéficie d'un cadre de travail agréable dans un quartier dynamique. Aux portes du 17ème arrondissement, l'immeuble offre de nombreux avantages: - un accès facile et rapide par le périphérique et les transports en commun. - une grande visibilité de l'immeuble et de son enseigne depuis le périphérique. - immeuble rénové - services en option: RIE, cafétéria et salle de sport ou salles de réunion. - des parkings en sous-sol
-------------	--

Destination	
-------------	--

DUREE

Type	Bail commercial
Date de signature	06/10/2008
Durée du bail	3/6/9 ans
Date d'effet	06/10/2008
Prochaine échéance	06/10/2014
Date de fin	06/10/2017
Préavis de dénonciation	3 mois

LOYER

Loyer de base HT HC	27.000,00 €
Loyer variable HT	
Indexation	ICC publié par l'INSEE TRIENNALE
Date d'indexation	Date anniversaire
Indice de base	4T08 1523
Paiement	Trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil
Dépôt de garantie	2 mois de loyer hors taxes
Caution bancaire	

IMPOTS - CHARGES et TAXES

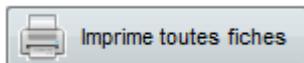
Régime fiscal	TVA
Honoraires de gestion	Bailleur
Charges	Preneur
Taxe foncière	Preneur
Taxes sur les bureaux	
Assureur bailleur	Bailleur
Article 606 du Code Civil	

CESSION, SOUS-LOCATION

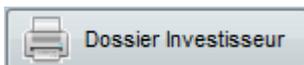
Cession	Interdite
Sous-Location	Interdite

REMARQUES, AVENANTS

Remarque 1	
Remarque 2	
Avenant	



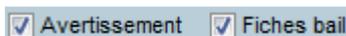
Le bouton « **Imprime toutes fiches** » imprime toutes les fiches des locataires déclarés dans l'immeuble en cours de visualisation à l'écran.



Le bouton « **Dossier Investisseur** » imprime le dossier investisseur composé :

1. D'une page « **AVERTISSEMENT** » paramétrable.
2. D'un état locatif de tous les locataires du bien.
3. De toutes les fiches « **BAIL** » des locataires du bien.

Par défaut, le programme imprime tous les éléments du dossiers.
Vous pouvez modifier le contenu du dossier en désactivant l'une ou l'autre des cases à cocher situées sous le bouton "**Dossier Investisseur**".



Exemples d'impression d'un dossier "Investisseur"

Ci-dessous un exemple d'état locatif avec des valeurs "exemples" non rigoureuses.



ETAT LOCATIF

Locataires	Surf Baux	Bât	Lot	Park	N°	Caractéristiques du bail				Loyer de base HT HC	Indice		Loyer annuel net au 16/04/2012
						Durée	Date d'effet	Prochaine échéance	Date de fin		de base	actuel	
CLICHY CLIC	848	1	01	8		3/6/9 ans	06/10/2008	06/10/2014	06/10/2017	27.000	4T08 1523	4T11 1638	29.038 €
TOTAL	848 m²												29.038 €

L'état est mémorisé dans le répertoire \PDF sous le nom DossierInvest-XX.xxxx.PDF dans lequel XX.xxxx est le numéro du produit associé.

Exemples : **DossierInvest-93.1234.pdf** est le dossier "Investisseur" du produit 93.1234
 DossierInvest-34.0012.pdf est le dossier "Investisseur" du produit 34.0012
 DossierInvest-69.0121.pdf est le dossier "Investisseur" du produit 69.0121

Ci-dessous un exemple de la page "**AVERTISSEMENT**".

Avertissement

Le présent descriptif a été préparé en accord avec le **VENDEUR** et contient des informations confidentielles uniquement destinées à permettre aux candidats de pré-étudier l'acquisition du bien présenté.

Ces informations ne peuvent être divulguées à des tiers à l'exception des personnes directement mandatées par un acquéreur et sous réserve que le respect de la confidentialité leur soit imposé.

Toutes les informations contenues dans ce résumé sont communiquées à titre indicatif, à l'intention d'investisseurs potentiels, et ne présentent pas un caractère contractuel, ni ne constituent une offre.

Le **VENDEUR** et **ADYAL Transactions** ne s'engagent pas sur les informations qui seront à vérifier en temps utile par les investisseurs ou leurs conseillers spécialisés.

Le **VENDEUR** et **ADYAL Transactions** se réservent le droit, sans avoir à se justifier, de ne pas vendre, de rejeter ou de mettre fin à tous types de propositions avant la signature d'une promesse synallagmatique de vente engageant les deux parties.

La page "**AVERTISSEMENT**" est **commune** à TOUS les utilisateurs d'une même agence, mais peut être différente entre les agences d'un même groupe.

Pour être activée par le système VisualQie, cette page **doit** être au format ".PDF", se nommer "**Avertissement.pdf**" et être mémorisée dans :

- En mode réseau local, agence unique : <**Répertoire où est installé VISUALQIE**>.
Exemple : VISUALQIE\SITE0001\PDFTK
- En mode multi agences : <**Répertoire VisualQie**>\<**Répertoire Agence**>\<**PDFTK**>
Exemple : SITE0000\Montpellier\PDFTK pour l'agence de Montpellier

NOTA : Si vous ne disposez pas des outils nécessaires pour générer le fichier "**Avertissement**" au format PDF, confiez-nous votre texte, au format Microsoft Word et nous vous installerons votre document au bon format.