# Administration métier – Syndic

Administration métier - tous modules

## SOMMAIRE

*Cliquez sur les titres pour arriver directement à la page souhaitée


Configuration syndic – Syndic

Configuration syndic – Divers

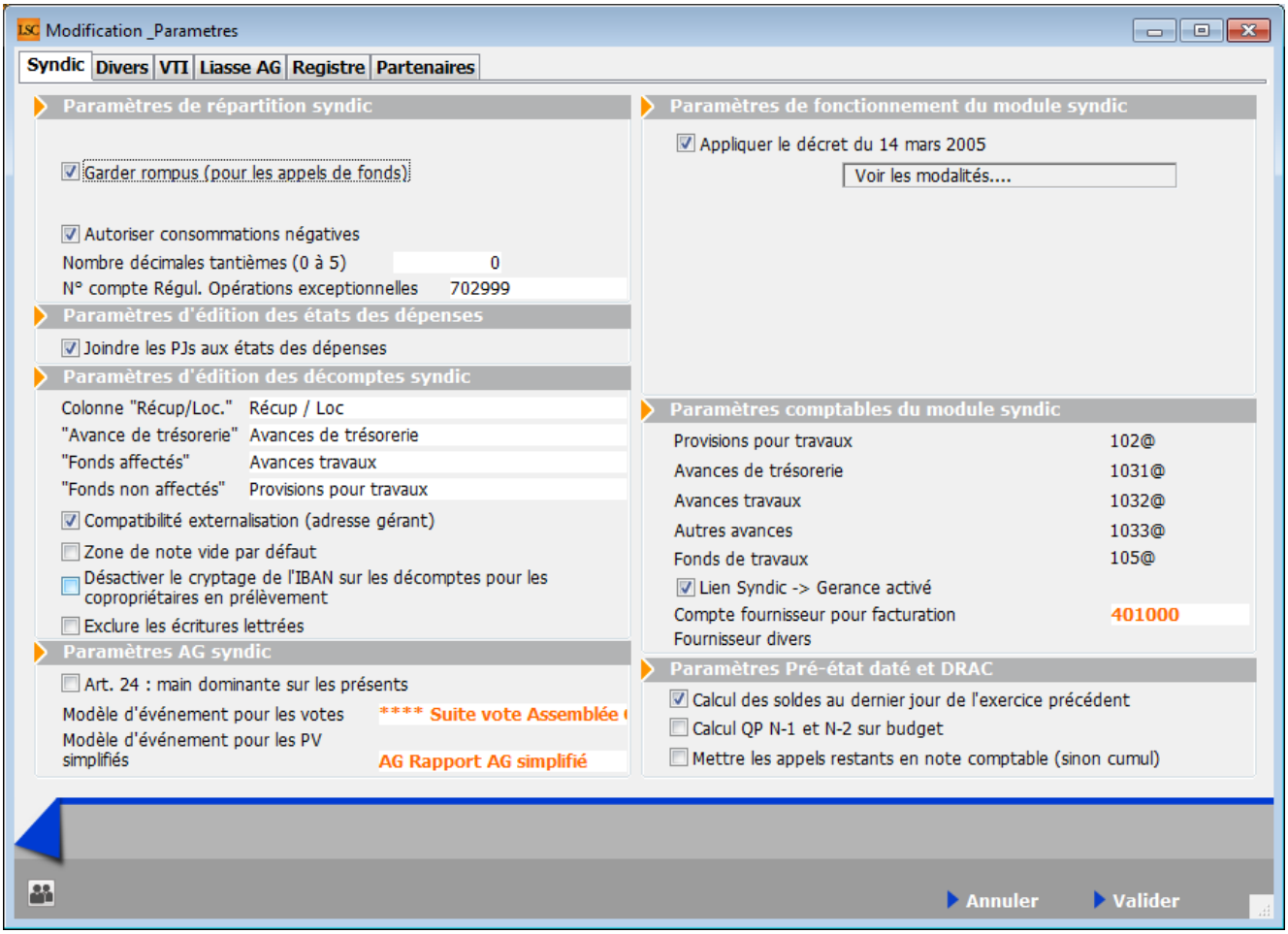
Configuration syndic – VTI

Configuration syndic – liasse AG

Configuration syndic – registre

Configuration syndic – Partenaires

Configuration syndic – syndic




## Paramètres de répartition syndic

### Si « appliquer le décret du 14 mars 2005 est coché, les deux options suivantes sont visibles :

- Garder rompus (pour les appels de fonds) :

Par défaut, les rompus de répartition sont affectés, pour chaque clé de répartition, au dernier copropriétaire traité. Cette option permet de ne pas éliminer les rompus.

- *Autoriser consommations négatives*

Si vous cochez alors le fait de saisir un nouvel index inférieur à l'ancien index sera permis et affichera un chiffre négatif.

Si vous ne cochez pas, dans le même cas, la consommation sera de 0.

- *N° de compte Régula. Opérations exceptionnelles*

Si, lorsque vous lancez une répartition, le logiciel trouve des comptes de travaux non affectés à un budget avec des écritures sur l'exercice, un budget sera alors automatiquement crée et ce compte servira pour la régularisation.

**Si « appliquer le décret du 14 mars 2005 est décoché, les options suivantes sont affichées :**

- *Faire un regroupement par clé*

Cette rubrique permet d'avoir un tri par clé sur l'état des dépenses.

- *Garder rompus (pour les répartitions de charges)*

Les rompus sur répartition sont affectés au dernier copropriétaire crée. Si vous cochez cette boîte, ces rompus resteront sur les comptes de charges et seront repris en "solde à nouveau" après la clôture des comptes.

- *Garder rompus (appels de fonds)*

Par défaut, les rompus de répartition sont affectés, pour chaque clé de répartition, au dernier copropriétaire traité. Cette option permet de ne pas éliminer les rompus.

**Option toujours visible**

- Nombre de décimales tantièmes :

Permet de définir des tantièmes avec virgules et de préciser le nombre de décimales.

## Paramètres d'édition des états des dépenses

En cochant cette rubrique, vous indiquez à LSC de récupérer toutes les factures scannées et rattachées aux écritures de dépenses de l'immeuble.

## Paramètres de fonctionnement du module syndic

### Appliquer le décret du 14 mars 2005 coché

Permet de gérer dans LSC le dernier décret comptable.

> *un clic sur ce bouton permet d'afficher une fenêtre dans laquelle nous avons glissé un grand nombre d'informations sur ce décret.*

### Appliquer le décret du 14 mars 2005 non coché

- *Prorata sur les appels de fonds :*

Par défaut, le montant des appels de fonds ne sont pas proratisés, ils sont affectés au copropriétaire actuel, quelque soit sa date d'acquisition. Si cette option est activée, LSC effectue un calcul de prorata.

> *Attention : ne pas cocher cette case si l'option « ne pas tenir compte des mutations… » (voir ci-dessous) est cochée.*

- Extourner les appels de fonds :

Par défaut, cette option permet de ne pas supprimer les appels de fonds au moment du transfert en comptabilité de la répartition des charges. Une fois cette option cochée, lors du passage en comptabilité de la répartition, LSC génère les écritures comptables associées à la répartition et compense les appels de fonds générés tout au long de l'exercice par une écriture au crédit des comptes copropriétaires et au débit du compte de centralisation du journal d'appels de fonds. Le libellé des écritures est celui défini par l'utilisateur à ce niveau.

- *Ne pas tenir compte des mutations (décret du 04 juin 2004)*

Permet d'imputer la différence entre appel de fonds et répartition au copropriétaire actuel du lot suite à mutation. Le prorata temporis n'est donc plus pris en compte lors du calcul de répartition. Lorsque cette option est actionnée, le logiciel considère comme propriétaire du lot le

copropriétaire ayant acquis le bien en dernier.

> *Le fait de cocher cette case rend inaccessible l'option « extourner les appels de fonds »*
>
> *De plus, la case « prorata sur les appels de fonds » (voir ci-dessus) doit être décochée.*

- *Prendre en compte les indivisions dans le module de paiement*

Si coché, alors une ligne par indivisaire est proposé pour le prélèvement des copropriétaires, la quote part de chacun étant défini par les tantièmes saisis sur la fiche compte, onglet indivision.

*Retour sommaire*

## Paramètres d'édition des décomptes syndic

Ces 4 lignes vous permettent d'indiquer les libellés par défaut de certains éléments du décompte de charges :

- Titre de la colonne « Récup/Loc »
- Libellé pour l'avance de trésorerie
- Libellé pour les fonds affectés
- Libellé pour les fonds non affectés.

> *Ils peuvent toutefois être modifiés au moment de l'impression des décomptes de l'immeuble sélectionné.*

### Comptabilité externalisation (adresse gérant) – décret de 2005 uniquement

En cochant cette case, quand vous imprimez des décomptes et que vous cochez la rubrique "au gérant (s'il existe)", la notion "pour le compte de" qui affiche le nom du copropriétaire concerné ne s'affiche plus en dessous de l'adresse mais sur la partie gauche du décompte.

### Zone de note vide par défaut

Lorsque vous imprimez un appel de fonds, une zone de notes peut s'afficher, se faisant par exemple un rappel à la loi. En cochant cette case, la zone de notes restera vide SAUF si vous avez défini une note personnalisée au niveau de l'entité comptable.

### Désactiver le cryptage de l'IBAN sur les décomptes…

Par défaut, cette case est cochée et n'affiche qu'une partie des données bancaires liées au compte du copropriétaire. En la décochant, tout sera montré.

### Exclure les écritures lettrées

En cochant cette case, les écritures lettrées (qui s'annulent entre elles) du compte copropriétaire ne sont pas montrées sur le décompte personnel

## Paramètres AG syndic

### Art.24 : main dominante sur les présents

Permet de choisir si l'article 22 (loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis…) est appliqué en limitant les tantièmes du copropriétaire majoritaire par rapport aux tantièmes de la clé ou aux tantièmes des copropriétaires présents. Cette indication ne concerne que les résolutions votées à l'article 24.Il s'agit d'un paramètre par défaut qu'il est toutefois possible de modifié pour une résolution donnée. Cette modification est à faire lors de la création de l'ordre du jour.

### Modèle d'événement pour les votes

Lorsque vous êtes en AG, lors de la saisie des votes, vous pouvez générer un événement suite au vote d'une résolution afin de vous créer un "à traiter" post AG. Le modèle défini ici sera celui utilisé par LSC pour créer ce type d'événement.

### Modèle d'événement pour les PV simplifiés

Pour mémoire, un PV simplifié est la possibilité qui vous est donnée, après le calcul du PV classique, d'imprimer un document avec les résolutions choisies pour d'autres fins, comme par exemple l'affichage dans le hall de l'immeuble, pour informer les locataires.

Le paramétrage de la prise en compte (ou non) d'une résolution pour le PV simplifié se fait au moment de l'ordre du jour, où vous pouvez cocher une case nommée : "Prendre en compte pour le PV simplifié".

Le modèle défini ici sera celui utilisé par LSC pour créer ce type d'événement.

## Paramètres comptables du module syndic

**Si nouveau décret coché**

Les racines de comptes pour la gestion des différentes provisions sont non modifiables car imposées par le décret.

**Si non coché**

Les racines sont proposées par LSC mais restent modifiables à souhait.

### Lien Syndic – Gérance activé

En cochant cette case, vous créez un lien entre les modules Syndic & Gérance avec notamment la possibilité de transférer les appels de fonds et la répartition du Syndic dans le module Gérance puis constater les paiements des factures de la Gérance vers le Syndic.

> *Une documentation spécifique existe. Interrogez-nous si vous désirez activer cette option*

### Compte fournisseur pour facturation syndic de copropriété

Lorsque vous établissez des factures (à partir des dossiers ou via F1), vous pouvez ensuite comptabiliser les écritures dans les différentes entités Syndic. Indiquez ici le compte

fournisseur (vous) à prendre en compte lors de ses facturations aux syndicats de copropriétaires.

### Paramètres pré-état daté et DRAC

#### Calcul des soldes au dernier jour de l'exercice précédent (pré état daté et DRAC)

Par défaut, dans ces deux documents, nous calculons l'état global des impayés de la copropriété ainsi que les dettes des fournisseurs par rapport à la date du jour.

En cochant cette case, vous calculez ces deux données au dernier jour de l'exercice précédent.

#### Calcul QP N-1 et N-2 sur budget (tous documents)

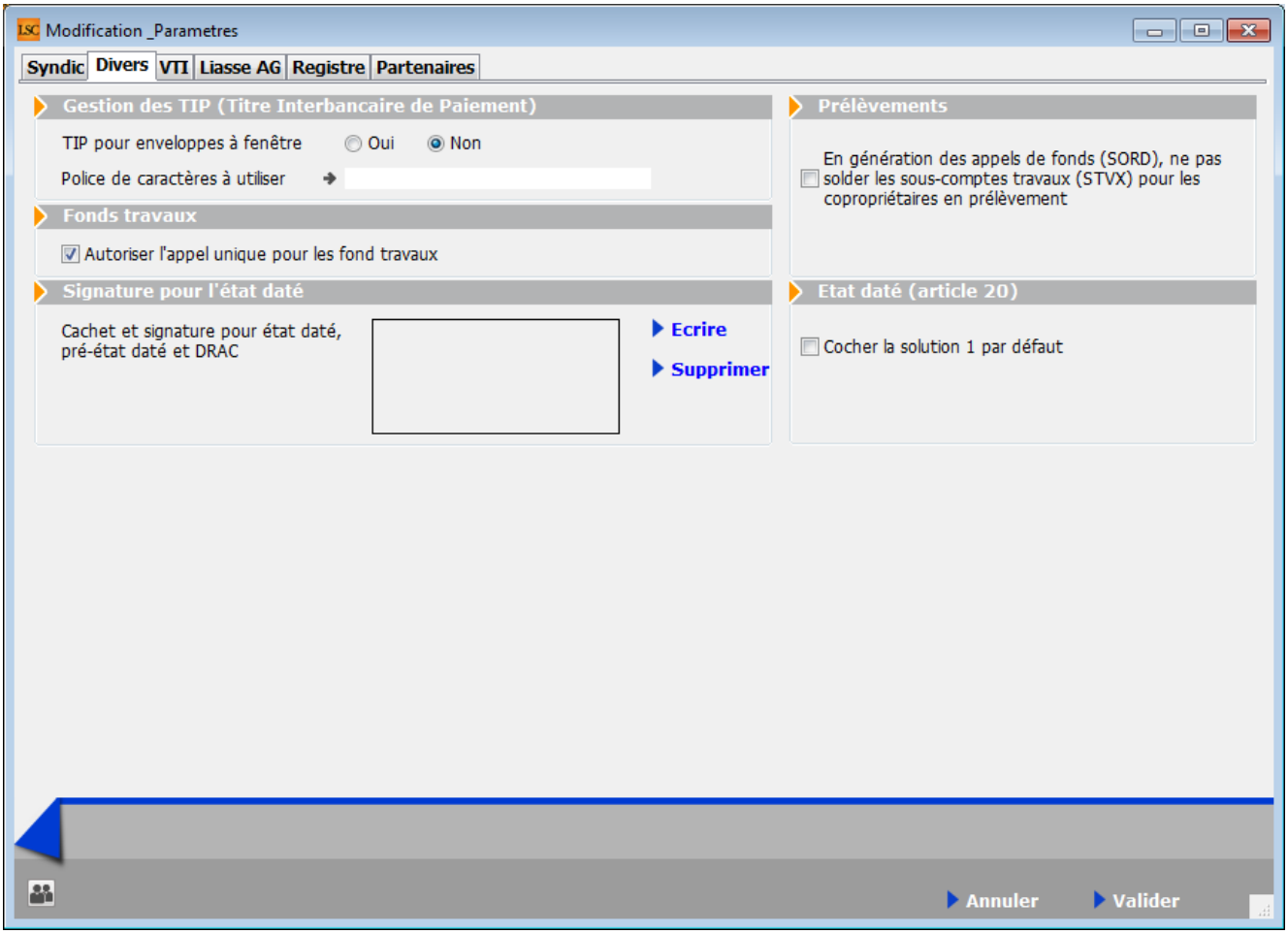
Désormais, le calcul est fait par rapport aux lignes de répartition (c'est à dire en fonction des appels de fonds et répartition) et plus par rapport au budget.

#### Mettre les appels restants en note comptable (sinon cucul) (Etat daté)

Si ce paramètre est activé, alors dès qu'il existe plus de 3 appels non exigibles à la date de mutation, les appels suivants (date et montants) sont listés dans la partie "Etat daté (3)", partie C.

*Retour sommaire*

## Configuration syndic – Divers




## Gestion des TIP

Si vous utilisez des TIP, vous devez indiquer si vous utilisez des enveloppes à fenêtre  et la police de caractère à utiliser

## Fonds travaux

En cochant cette option, vous indiquez à LSC que les fonds travaux ne s'appelleront pas en même temps que les 4 appels de fonds du budget ordinaire mais en une seule fois, lors du 1er appel.

## Signature pour l'état daté

Une double possibilité vous est donnée, celle d'enregistrer un cachet et une signature sous forme d'image afin qu'il soit repris sur un état daté sans avoir à l'imprimer. Peut s'avérer très pratique avec l'option "vers des événements" où vous pourrez par exemple directement l'envoyer par email.

+ Soit vous définissez une image en administration qui sera

reprise sur tous les documents, quelle que soit l'entité comptable

+ Soit vous affectez l'image à votre immeuble et c'est celle-ci qui est pris en compte

> *S'il n'y a pas d'image sur l'immeuble, c'est celle de l'administration qui est affichée par défaut.*
>
> *L'image est stockée, dans les ressources du serveur, sous le nom "vSignature.jpg". Si vous faites une mise à jour manuelle, ce fichier doit être récupéré pour ne pas être perdu.*
>
> *Si le fichier existe, son contenu est imprimé, en image proportionnelle centrée sur page 1 , 13 et 14 de l'état daté ; sur page 1 du pré-état daté et sur page 1 du DRAC.*

- Image personnalisée par immeuble

Si vous désirez gérer une signature différente dans un ou plusieurs immeubles, il vous faut alors mettre votre image sur l'onglet "document" de la fiche immeuble. Il doit porter le numéro 32000

**Prélèvements**

- En génération des appels de fonds (SORD), ne pas…

Pour mémoire, pour les copropriétaires prélevés (décret de 2005), un automatisme est proposée lors du 1er appel de fonds après la régularisation de charges qui consiste à solder le sous-compte travaux lorsqu'il n'est pas soldé au profit du sous-compte d'opérations courantes. Ainsi, le calcul des échéances tient compte de cet élément et ajuste le montant demandé au copropriétaire.

Cocher cette case rien à indiquer au logiciel que cette opération n'aura pas lieu et que le sous-compte "travaux"

restera tel quel…

### Etat daté (article 20)

- Cocher la solution 1 par défaut

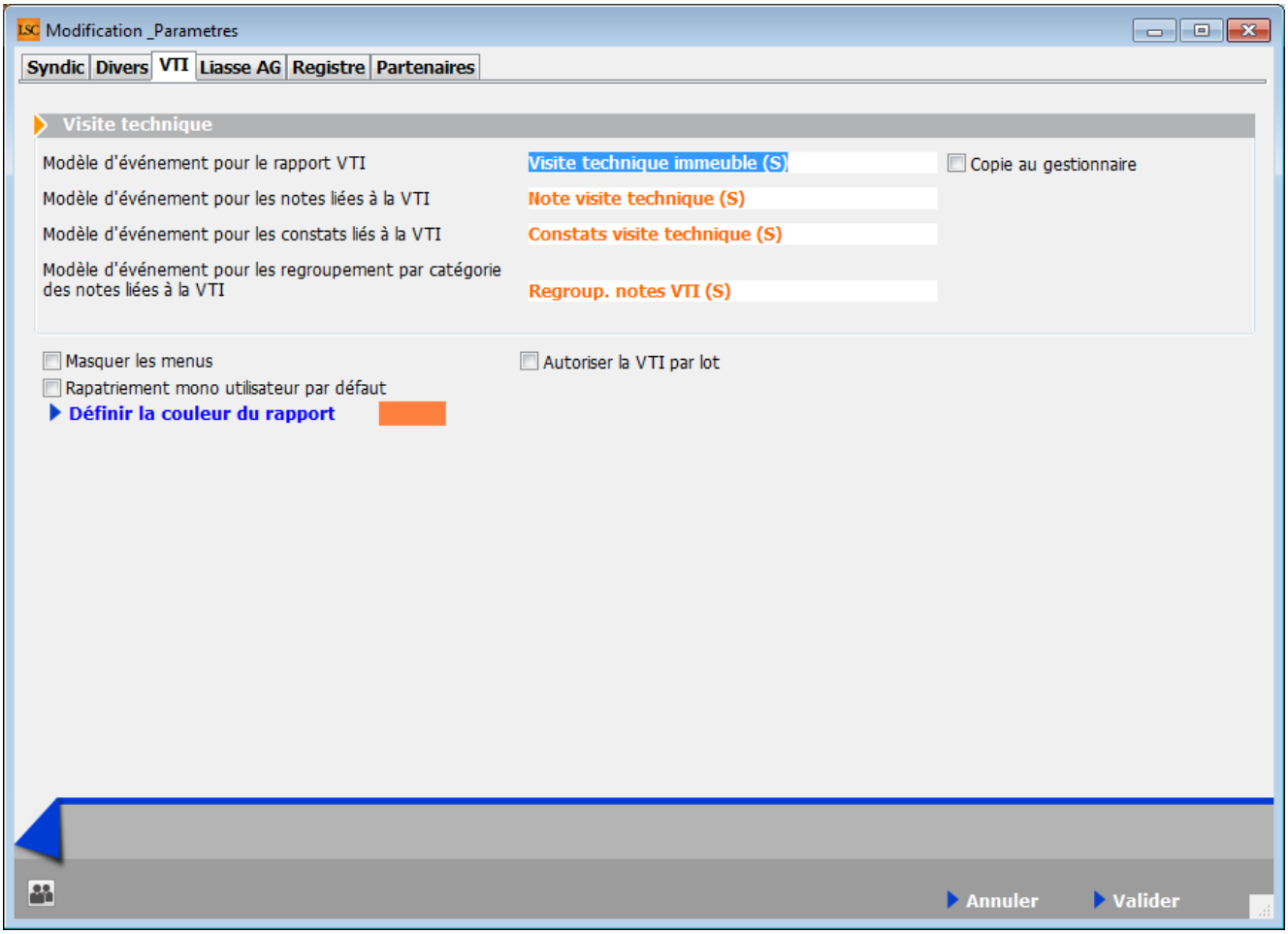
Dans l’état daté, pour l’article 20, deux solutions sont possibles… Cochez cette case pour forcer le choix par défaut de la solution 1 (sinon, c’est la solution 2 qui sera cochée).

*Retour sommaire*

## Configuration syndic – VTI

Le module VTI permet la gestion des visites techniques des immeubles Syndic ou Gérance (immeuble complet)

Cet onglet donne la possibilité de paramétrer le module…

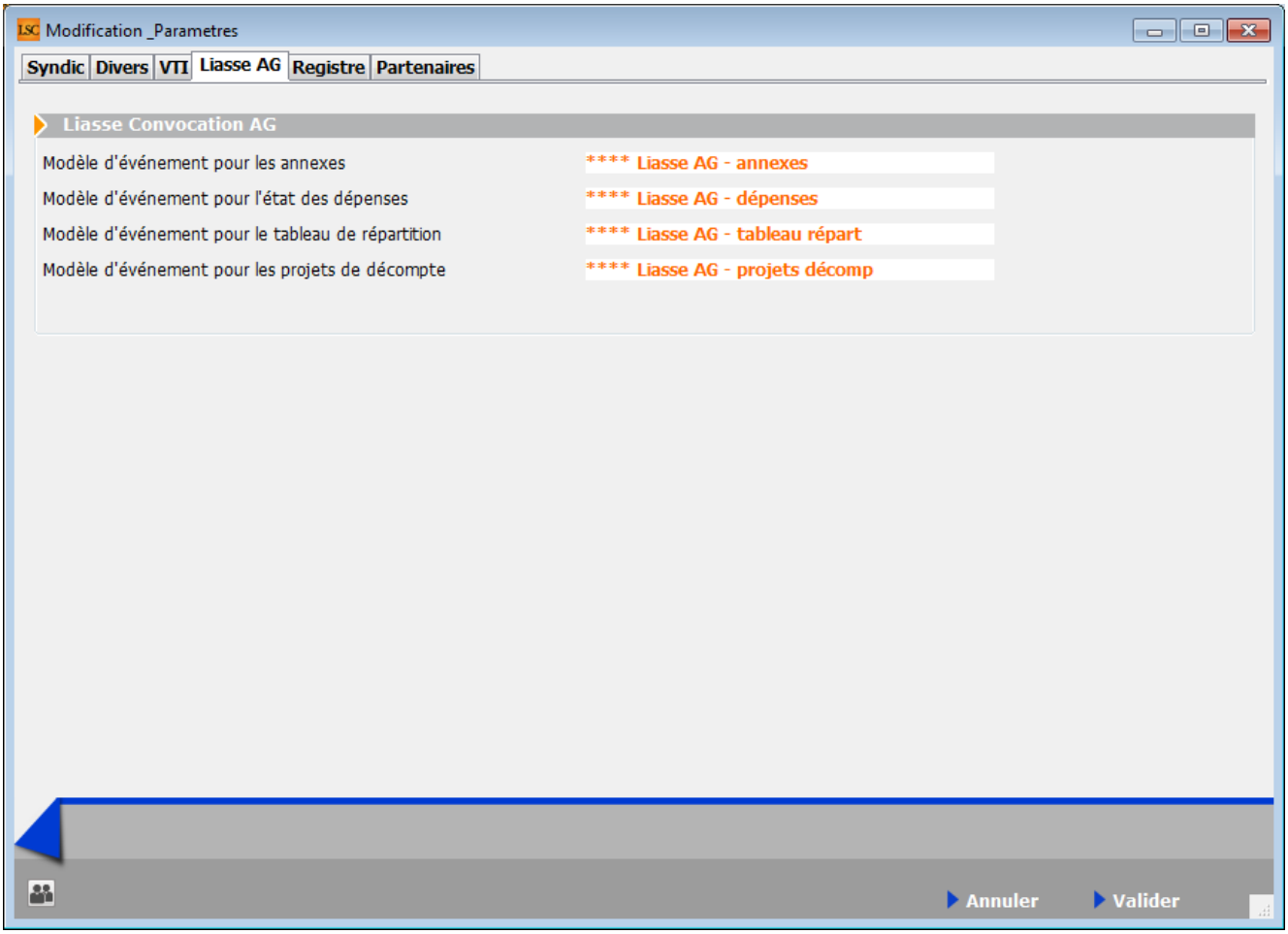



*N'hésitez pas à nous interroger sur ce module, une formation et une documentation spécifiques vous seraient alors fournies.*

*Retour sommaire*

## Configuration syndic – liasse AG

Sur cet onglet, il faut déterminer les modèles d'événements que LSC doit utiliser lorsque vous passer par l'option "liasse AG" sur l"onglet "convocations" d'une assemblée générale.



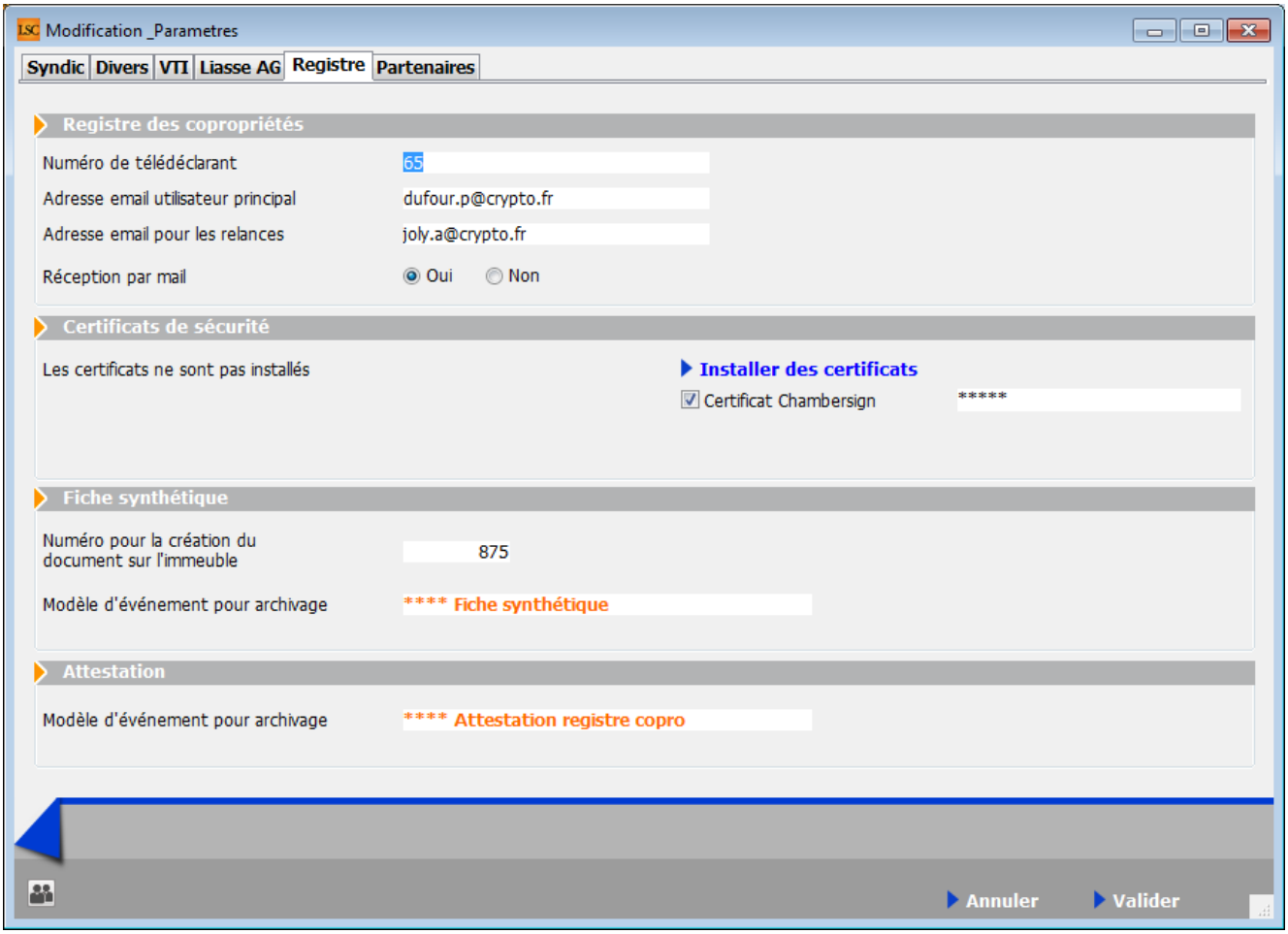

Conçue initialement pour notre partenaire Paragon, elle vous permet également de créer des blocs d'événements en rapatriant des documents habituellement visibles en gestion des répartition, sans sortir de l'AG.

A ce jour, ces événements (annexe, état des dépenses, etc…) sont crées dans un seul événement qu'il faut ensuite imprimer en autant d'exemplaires que de copropriétaires pour réaliser vos piles…

*Retour sommaire*

## Configuration syndic – registre

Une fois votre inscription faite sur le registre des copropriétés, vous devez saisir quelques paramètres afin de permettre la création de la passerelle avec LSC




## *Cadre Registre des copropriétés*

- Numéro de télédéclarant

Identifiant fourni par le registre lorsque vous créez votre compte. A saisir

- Adresse email utilisateur principal

Adresse indiquée sur le registre. Elle servira d'identifiant unique…

- Adresse email pour les relances

Une fois vos copropriétés enregistrées, le registre génère automatiquement des relances de deux types : mise à jour annuelle & renouvellement de mandat.

Indiquez ici l'adresse email à laquelle vous désirez recevoir ces relances…

Exemple email de relance :

“Bonjour,

Nous vous rappelons que vous êtes tenu de procéder à la mise à jour annuelle du dossier d’immatriculation de la copropriété **GILBERT-AJ** (numéro de copropriété : **AA0181198**), (cf. article R711-10 du code de la construction et de l’habitation).

Cette mise à jour concerne essentiellement les informations relatives au précédent exercice clos, dont les comptes doivent avoir été approuvés en assemblée générale des copropriétaires.

**Or l’exercice comptable précédemment déclaré a atteint son terme il y a 18 mois.”**

## Cadre “Certificats de sécurité

Comme expliqué précédemment, vous devez acquérir un certificat si vous désirez lier LSC au registre.

Une fois ceux-ci obtenus, cliquez sur “**installer les certificats**” puis sélectionnez le dossier dans lequel ils se trouvent. Une fois lus, ils seront affichés dans la page : r**ecopie les fichiers -key.pem, .pem, .pfx et .p12 dans le dossier “Registre” des ressources du serveur**

- Certificat Chambersign

Si vous avez acheté votre certificat chez Chambersign, cochez cette case (attention, ne fonctionne qu’en V6 de LSC)

## Cadre “Fiche synthétique”

La passerelle avec le registre va vous permettre de récupérer la fiche synthétique de vos immeubles. Dans la 1ère rubrique, vous indiquerez le numéro affecté au document rapatrié automatiquement sur la fiche immeuble

> *C’est donc la fiche la plus récente qui sera présente sur l’immeuble*

Dans la 2ème rubrique, vous définissez le modèle d'événement à utiliser lors de la récupération de la fiche. L'événement crée le sera sur le tiers lié à l'entité comptable (SDC xxx) et aura la fiche en PJ.

> *La fiche sera ainsi historisée. Si vous renseignez un classeur sur le modèle, vous pourrez également la publier sur l'extranet.*

### Cadre "Attestation"

Comme pour la fiche synthétique, une attestation d'enregistrement ou de mise à jour de la copropriété est récupérable

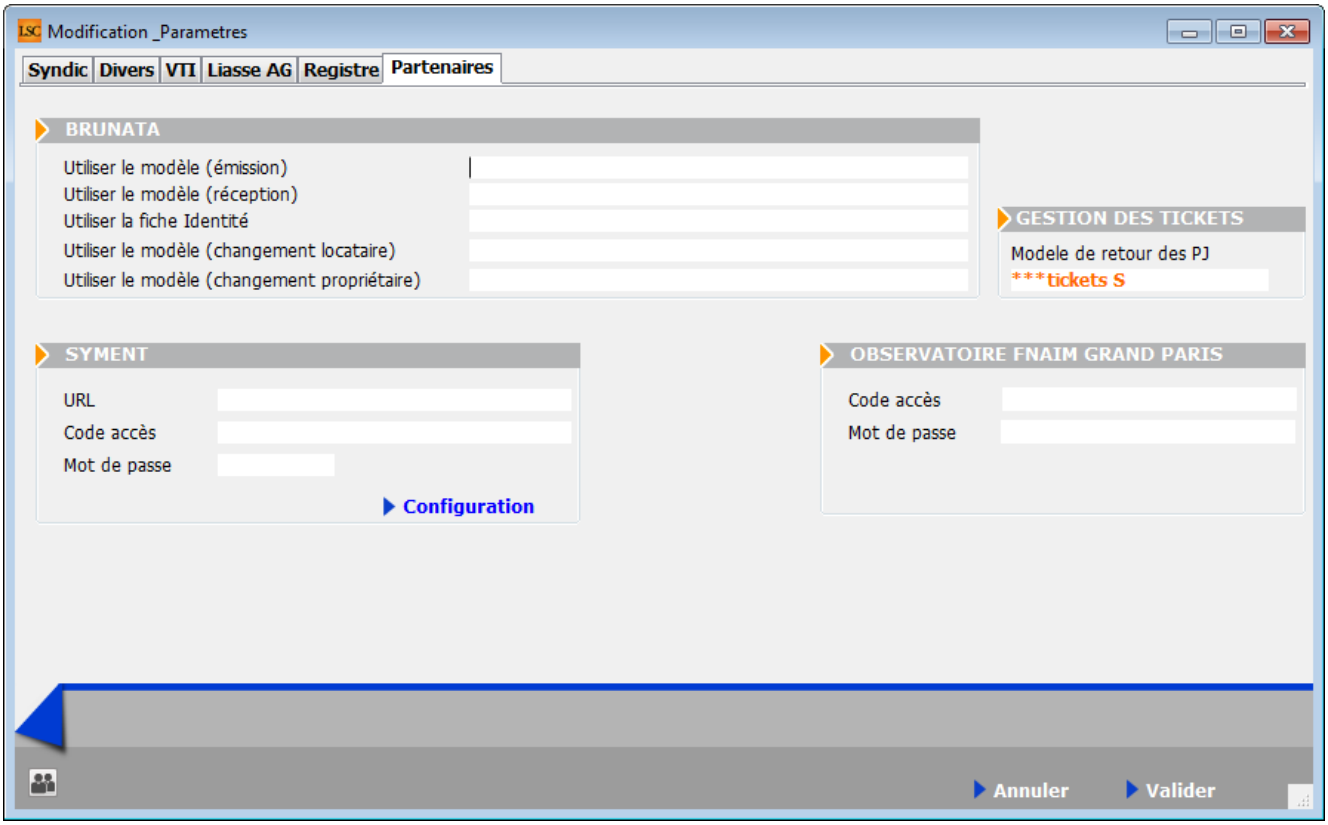
Là également, saisissez le modèle d'événement à prendre en compte lors du téléchargement de ce document.

NB : ces deux modèles sont disponibles sur simple demande à notre service assistance.

*Retour sommaire*

## Configuration syndic – Partenaires

Cet onglet est réservé aux paramètres à saisir lorsque vous désirez travailler avec des modules gérés par nos partenaires.




## Brunata (mode Luxembourg uniquement)

Quatre rubriques permettant de définir les modèles à utiliser par LSC en fonction du type d'échange avec Brunata

La cinquième permet de définir la fiche identité "Brunata". S'il elle n'existe pas encore, vous pouvez la créer à ce niveau.

## Gestion des tickets

La gestion des tickets, qui permet de créer et gérer des ordres de service ou autres demandes de devis est un module externe, traité par l'extranet avec cependant une passerelle avec LSC où il est possible de suivre l'évolution des tickets sans avoir à ouvrir l'extranet.

La rubrique ici consiste à saisir un modèle d'événement utilisé par LSC quand vous rapatrier les données (devis, facture, photos) d'un ticket et les historiser sur le tiers concerné (fournisseur, locataire, propriétaire, etc…)

Plusieurs documentations spécifiques existent dans l'aide en

ligne concernant ce module, qui nécessite de toute façon une aide de notre part (téléformation) à la prise en mains..

### Syment

Si vous possédez un compte chez Syment, Crypto peut, sous certaines conditions, vous proposer de l'export de fiches afin de ne pas avoir à les resaisir une seconde fois.

L'URL, le code d'accès et le mot de passe saisis dans cette page permette de déposer lesdits fichiers

### Observatoire Fnaim Grand Paris

Si vous êtres affilié à la Fnaim du Grand Paris et que vous avez convenu de leur envoyer certaines données pour leur observatoire, vous devez saisir à ce niveau vos code d'accès et mot de passe que la chambre vous a donnés afin d'être reconnu lorsque vous lancerez le transfert depuis LSC.

*Retour sommaire*

## Solder plusieurs copropriétés

Cette option est une extension de celle déjà présente depuis plusieurs années dans le menu "Traitements" mais dont le traitement n'est possible que par la sélection d'une résidence à la fois.

> *Les écritures de solde sont à la date de la dernière écriture trouvée, pour chaque entité.*

## Vérification avant export copropriété

Réservé Crypto…