

Gestion des locataires de biens commerciaux

Table des matières

Gestion des locataires de biens commerciaux.....	1
1.Introduction.....	2
2.Les opérations que doit pouvoir effectuer le logiciel.....	2
1.Opérations sur la Société.....	2
2.Opération sur les locataires.....	2
3.Génération des facturations.....	2
4.Les champs associés.....	3
1.Locataires.....	3
5.Description technique du logiciel.....	4
1.Démarrage du logiciel.....	4
2.Description des menus.....	4
1.Menu Fichier.....	4
2.Menu Société.....	5
3.Menu Locataires.....	5
4.Menu Aide.....	5
3.Fonctionnement locataires.....	5
4.Vue principale de gestion des locataires.....	5

1.Introduction

Création d'un logiciel de facturation pour la gestion des locataires de biens commerciaux. Ce logiciel doit permettre :

- d'ajouter, de modifier et de supprimer facilement des locataires.
- de pouvoir visualiser facilement et rapidement les locataires qui sont facturés chaque mois de l'année sachant que ceux-ci peuvent-être facturés mensuellement, trimestriellement ou semestriellement. Cette vue d'ensemble doit permettre de repérer rapidement si il y a une révision de loyer a effectuer pour les prochaines facturations.
- de générer des factures de manière automatique en calculant le nouveau montant des loyers (augmentation ou diminution) à partir de l'évolution des indices des coûts de la construction.
- Sauvegarder les données de la société et des locataires.

Ce logiciel sera installé localement sur un poste (c'est toujours sur le même ordinateur que sera effectué la facturation). C'est donc un logiciel dit « client lourd ».

2.Les opérations que doit pouvoir effectuer le logiciel

1. Opérations sur la Société

- Chargement de la base de donnée des informations de la Société
- Enregistrement de la base de donnée des informations de la Société
- Ajout ou modification des caractéristiques de la société, à savoir :
 - Nom de la société
 - Adresse de la société
 - Numéro RNA
 - Code IBAN du ou des banques de la société

2. Opération sur les locataires

- Ajout d'un locataire
- Modification d'un locataire
- Suppression d'un locataire
- Consultation des locataires (vue d'ensemble en fonction du mois)

3.Génération des facturations

Concernant l'émission de la facture, il faudra s'attacher à respecter les éléments suivants :

- Placement automatique du logo.
- Placement automatique de l'adresse du locataire et faire en sorte que celle-ci soit convenablement placé afin d'être visible lors du pliage dans une enveloppe standard.
- Création automatique du numéro de facture en fonction de la date de facturation.
- Laisser une possibilité à la société d'écrire un préambule (détail sur la valeur locative, sur le type de bail, sur la surface carré etc...)
- Générer automatiquement les sommes à payer ou les sommes dues (en TTC et HT) avec le numéro IBAN de la banque le cas échéant.
- Générer un pied de page comportant les caractéristiques de l'entreprise (adresse, contact, numéro de SIRET)

4. Les champs associés

1. Locataires

- Code Comptable
- Nom de la société
- Nom du responsable
- Adresse locataire
- Complément adresse locataire
- Code postal locataire
- Téléphone
- Adresse du bien loué
- Plan cadastral
- Superficie bâtiment
- Superficie terrain
- Début bail
- Fin bail
- Loyer base Annuel H.T
- Type d'indice
- Trimestre de référence
- Indice de base
- Trimestre de révision

- Nouvel indice
- Dépôt de garantie H.T
- Dépôt de garantie TTC
- Périodicité loyer
- Provisions pour charges
- Paiement charges sur justificatifs
- Montant du dernier loyer annuel H.T
- Montant du dernier loyer HT et HC
- Montant du dernier loyer TTC et HC
- Montant loyer HT avec charges
- Montant loyer TTC avec charges
- Code IBAN de la banque (soit 1 ou soit 2)

5. Description technique du logiciel

1. Démarrage du logiciel

Un fichier de configuration «tenant.conf» est lu au démarrage du logiciel. Ce fichier de configuration contient le chemin d'accès de la base de donnée de la société et des locataires. Ces bases de données seront chargées par défaut à l'ouverture de l'application. Les variables associées à ces chemins seront FILE_SOCIETY et FILE_TENANT.

Par exemple :

tenant.conf

FILE_TENANT /home/alexandre/app/tenant/default_customer.db

Si l'utilisateur du logiciel charge une nouvelle base de donnée des locataires alors cette variable sera mise-à-jours.

Si cette variable n'est pas initialisée alors on créera par défaut une base de donnée dont le fichier se situera dans le répertoire de l'application et s'appellera « default.db ».

2. Description des menus

1. Menu Fichier

- Aperçu Factures (avant impression)
- Imprimer Factures (toute les factures du mois en cours)
- Quitter

2. Menu Société

- Charger Données
- Modification Données (grisé si aucune donnée n'est chargée)
- Enregistrer Données

3. Menu Locataires

- Ajouter Locataire
- Modifier Locataire
- Supprimer Locataire
- Enregistrer Base de Donnée Locataires
- Charger Base de Données Locataires

4. Menu Aide

- À propos
- Aide

3. Fonctionnement locataires

Si aucune base de donnée des locataires n'a été chargée ou qu'aucune base de donnée n'a été enregistrée, alors on charge par défaut un fichier nommé « customer_default.db ».

Le dernier fichier de base de donnée des locataires utilisé sera enregistré dans un fichier de configuration qui sera lue au démarrage de l'application.

4. Vue principale de gestion des locataires

Cette vue se décompose sous forme de tableau comportant 14 colonnes et autant de ligne qu'il y a de locataires plus une ligne de début comportant les informations.

La première colonne correspond aux noms des locataires, les colonnes 2 à 13 correspondent aux mois de l'année et la dernière colonne au mois de révision de l'indice du coût de la construction.