

# Nouveautés version 2026●

Abalmmo

<b>Classe</b>	C1 / Public
<b>Version</b>	V1.0
<b>Date</b>	19.02.2026

Cette documentation est protégée par des droits d'auteur.

En particulier, le droit de copier, exposer, distribuer, traiter, traduire, transmettre ou enregistrer une partie ou l'ensemble du support par n'importe quel média (sous forme graphique, technique, électronique et/ou digitale, y inclus la photocopie et le téléchargement) est strictement réservé à Abacus Research AG. Toute utilisation dans les cas mentionnés ou dans les cas autres que ceux autorisés par la loi, notamment toute utilisation commerciale, requiert auparavant un accord par écrit d'Abacus Research AG. Ces documents ne sont accessibles qu'aux participants autorisés des formations/cours et aux partenaires pour leur propre usage.

D'après l'art. 67 al. 2 LDA, la violation par métier des droits d'auteurs peut être sanctionnée.  
Copyright © 2026 by Abacus Research AG, 9300 Wittenbach SG

**Abacus Research AG**

Abacus-Platz 1  
9300 Wittenbach SG  
Suisse

+41 71 292 25 25  
info@abacus.ch  
abacus.ch

## Sommaire détaillé

Par commodité, les termes masculins du présent document s'appliquent indifféremment aux femmes comme aux hommes.

<b>1.</b>	<b>Portail des propriétaires et locataires/copropriétaires</b>	<b>3</b>
1.1	Portail propriétaires	3
1.2	Portail locataires	3
1.3	Programme Q922 "Gestion du DeepPortal"	3
1.4	Créer et gérer un portail des propriétaires	5
1.5	Créer et gérer le portail Locataires/PPE	10
<b>2.</b>	<b>Browser Edition</b>	<b>14</b>
2.1	Brique de départ	14
2.2	Dashboard	15
2.3	Base des immeubles	15
2.4	Contrat	18
2.5	Base des locataires/PPE	20
2.6	Programme Y321 État locatif	21
2.7	Design des masques	22
2.8	Attribuer un jeu de masques	22
<b>3.</b>	<b>Réglage du canal de communication propriétaire &amp; locataire/copropriétaire</b>	<b>23</b>
3.1	Programme Y12 Base des locataires et copropriétaires	23
3.2	Programme Y13 "Base des propriétaires"	24
<b>4.</b>	<b>Traitements provisoires du décompte chauffage</b>	<b>24</b>
4.1	Programme Y2323 Origine des frais décompte chauffage	24
4.2	Programme Y621 Paramètres de l'application	25
<b>5.</b>	<b>Imputer en détail le décompte PPE dans l'immeuble locatif</b>	<b>25</b>
5.1	Y11 Base des immeubles ou Y12 Base des locataires/PPE	26
5.2	Imputation	26
<b>6.</b>	<b>Diverses modifications</b>	<b>27</b>
6.1	Changements d'ordre général	27
6.2	Programme 11 Base des immeubles	28
6.3	Programme 185 "Communication loyer initial"	29
6.4	Programme Y224 Impression adaptation de loyer	30
6.5	Programme Y225 "Liste de contrôle adaptation de loyer"	30
6.6	Programme 2311 Saisie consommation	30
6.7	Programme Y2325 "Décompte de charges"	30
6.8	Programme Y292 "Facture finale"	30
6.9	Programme Y621 "Paramètres de l'application"	30
6.10	Programme Q974 "Concepteur de processus"	37
6.11	Programme A621 "Activités"	38

## 1. Portail des propriétaires et locataires/copropriétaires

### 1.1 Portail propriétaires

Un portail pour les propriétaires d'un ou de plusieurs immeubles peut être utilisé. Le portail est basé sur la technologie DeepBox. Un portail est créé pour chaque propriétaire. Si plusieurs propriétaires sont enregistrés sur un immeuble, un portail est ouvert pour tous les propriétaires de l'immeuble.

Dans le portail, le propriétaire peut consulter ses documents, communiquer avec la régie et valider les commandes. Il est possible de créer différents designs et de les attribuer aux différents propriétaires. Si l'utilisateur du portail change d'immeuble, le design attribué est chargé.

### 1.2 Portail locataires

Un portail peut être ouvert pour chaque locataire principal/débiteur. Si plusieurs partenaires contractuels sont inscrits dans un contrat, ceux-ci ne disposent pas d'un portail individuel, mais partagent le portail, sans frais supplémentaires.

Il est possible de créer différents designs et de les attribuer aux différents immeubles. Si l'utilisateur du portail change d'immeuble, le design attribué est chargé.

### 1.3 Programme Q922 "Gestion du DeepPortal"

Les portails sont gérés dans le programme Q922 "Gestion de DeepPortal".

#### 1.3.1 Designs

TYPE DE PORTAIL	ALLEMAND	FRANÇAIS	ANGLAIS
RealEstate	MA Eigentümer-Portal	MA Eigentümer-Portal	MA Eigentümer-Portal
Tenant	MA Mieterportal	MA Mieterportal	

Illustration 1 : Gestion des différents designs

Il est possible de créer et de gérer différents designs. Si un nouveau design est créé, l'utilisateur doit décider de quel type de portail il s'agit. Le type "RealEstate" est utilisé pour le portail des propriétaires et le type "Tenant" pour le portail des locataires.

Le design est conçu dans un designer HTML spécial. Pour démarrer le designer, il faut sélectionner "Traiter le design du portail" dans la ligne du pied de page de la table. Le Designer s'ouvre dans le navigateur. Comme il s'agit d'un portail des produits Deep, l'utilisateur doit se connecter avec son compte Deep.



**Indication** : vous trouverez des informations sur l'utilisation des designs de portails dans la description séparée.



**Information** : les paramètres suivants sont valables pour les deux types de portails. Seuls les dossiers disponibles diffèrent.

### 1.3.1.1 Personnes de contact

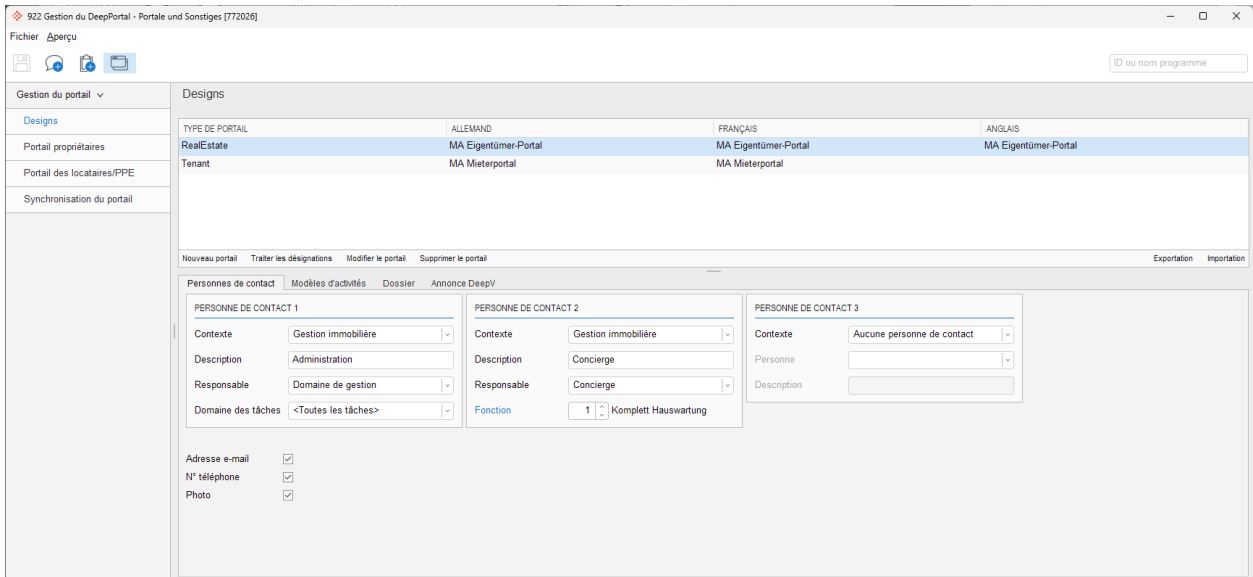


Illustration 2 : Paramètres pour les personnes de contact

Un portail immobilier permet d'indiquer jusqu'à trois personnes de contact différentes, qui seront affichées sur le portail.

Pour que la personne souhaitée s'affiche, il est possible de choisir entre les personnes de la régie ou les concierges.

En plus du prénom et du nom, le portail peut également afficher une désignation, l'adresse e-mail et le numéro de téléphone. Si l'on travaille avec l'application Salaire, l'image de l'employé peut être affichée.

### 1.3.1.2 Activités

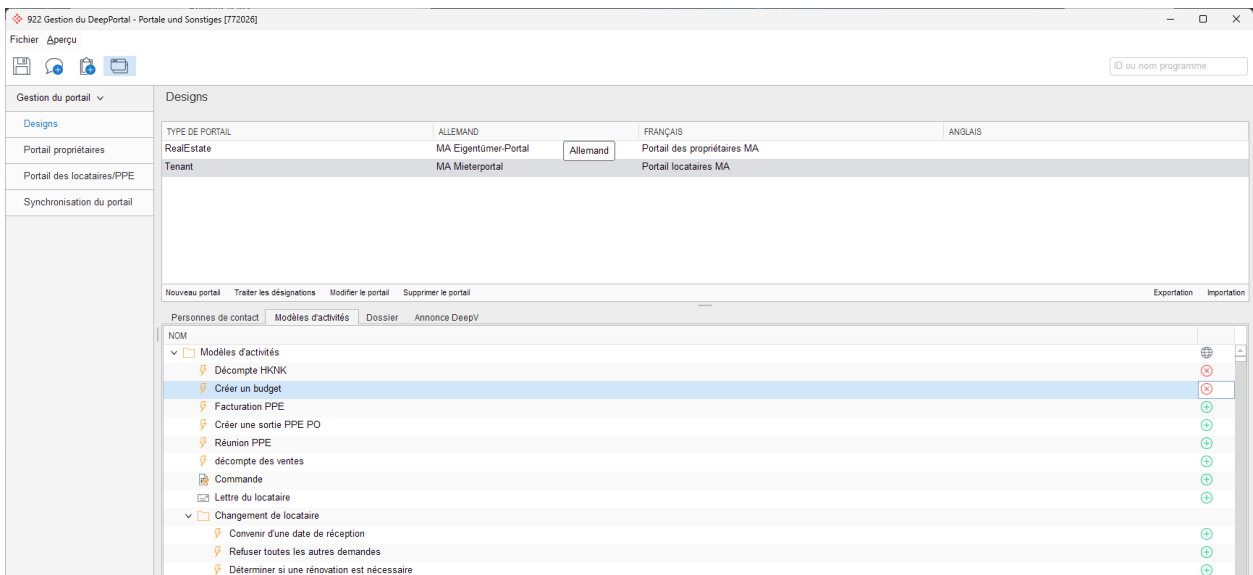


Illustration 3 : Activités validées pour le portail

Des activités sont utilisées pour la communication entre propriétaire / locataire/copropriétaire et la régie. Pour ce faire, des activités individuelles peuvent être validées pour le portail. L'utilisateur du portail peut sélectionner ces modèles et créer l'activité.

### 1.3.1.3 Dossiers

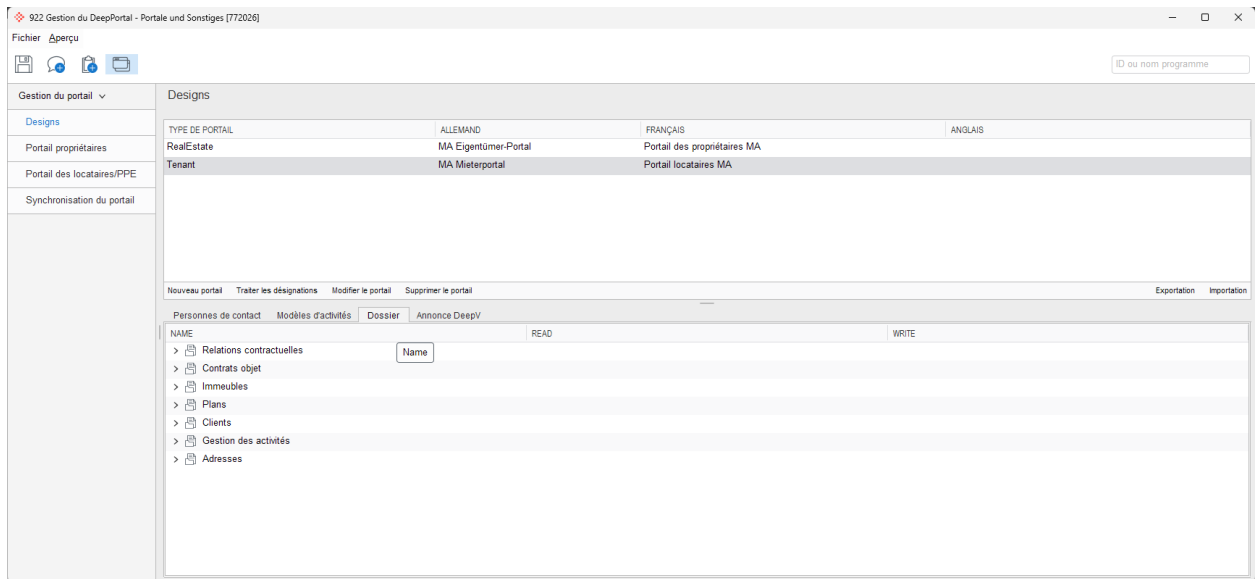


Illustration 4 : Valider le dossier pour le portail.

L'affichage des dossiers dans le portail peut être défini pour chaque design de portail. Vous pouvez choisir l'accès en lecture et en écriture. Nous recommandons d'accorder uniquement l'accès en écriture pour les activités. Les utilisateurs du portail pourront ainsi télécharger des images lors d'une demande.



**Indication** : pour chaque dossier, il est possible de définir dans le programme Q911 "Gestionnaire de dossiers" la taille et le type de fichiers autorisés.

## 1.4 Créer et gérer un portail des propriétaires

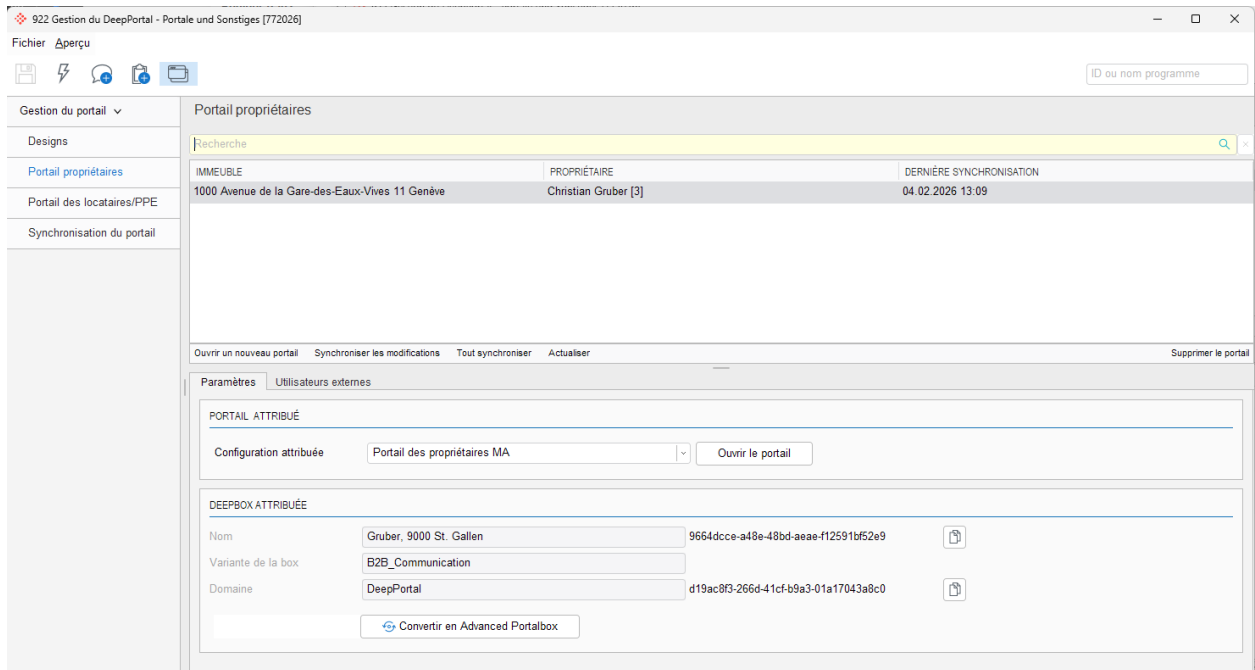


Illustration 5 : Gérer les portails existants et en créer de nouveaux

Dans cette partie, vous pouvez voir tous les portails ouverts. Un portail est créé pour chaque immeuble. Si un nouvel immeuble est ajouté, le propriétaire reçoit une nouvelle invitation.

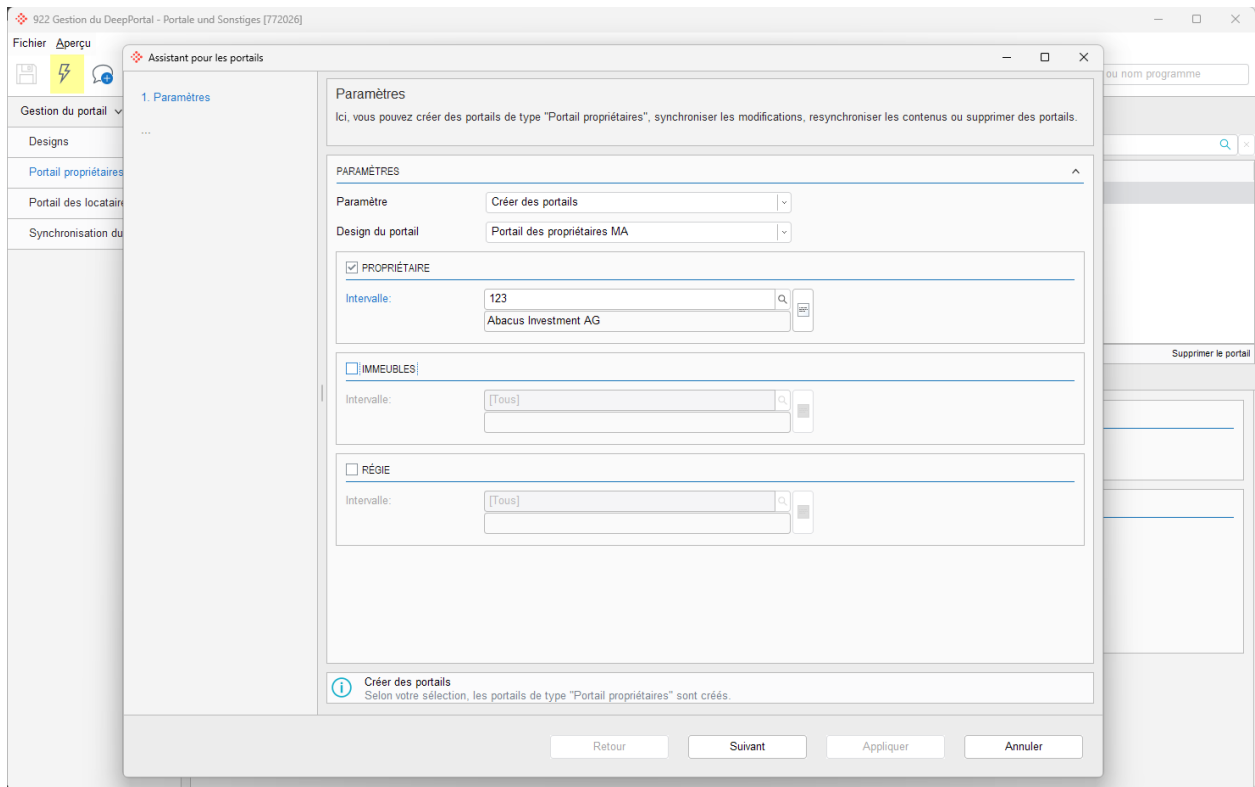


Illustration 6 : Assistant pour l'ouverture de portails pour un ou plusieurs propriétaires

Le symbole de l'éclair permet de créer des portails pour plusieurs propriétaires ou immeubles. Le propriétaire reçoit une seule invitation pour tous les portails. Ainsi, il ne doit accepter l'invitation qu'une seule fois, même s'il possède plusieurs immeubles.

### 1.4.1 Invitation

deepcloud

SWISS MADE


Hello

You have been invited by **Abalmmo NK 2026** to access the portal Abacus Investment AG, 9301 Wittenbach.


**Accept invitation**

<https://onboarding.int.deepcloud.swiss/invitation/28ba9082-a4ee-42ba-8af8-76039acf24e7>

To accept this invitation, click the button above or use the link (valid for 7 days).

**DeepCloud Support** 

For any questions about our product and as central point of contact for support topics.

 [support.deepcloud.swiss](https://support.deepcloud.swiss)

DeepCloud AG / Abacus-Platz 1 / 9300 Wittenbach / Switzerland  
UID: CHE-187.309.718 / info@deepcloud.swiss / Report issue

Download on the App Store

GET IT ON Google Play

Illustration 7 : E-mail d'invitation de Deepcloud.

Le propriétaire reçoit une invitation pour le nouveau portail. S'il clique sur le bouton "Accepter l'invitation", il passe au site web de Deepcloud et doit s'inscrire.

Il est possible d'apposer son propre logo sur l'e-mail si la régie dispose de l'abonnement correspondant. Pour savoir quel abonnement est nécessaire, veuillez consulter la documentation de Deepcloud.

 **deepcloud**

← Andere E-Mail verwenden

## Konto erstellen

Geben Sie Ihre Daten und Ihr Passwort ein, um Ihr Konto einzurichten.

E-Mail  
**martin.aregger+graf@abacus.ch**

Vorname  
Samuel

Nachname  
Graf

Passwort  
..... 

Passwort bestätigen  
..... 

Ich stimme den [Allgemeinen Bestimmungen](#) der DeepCloud AG zu. Ich habe die [Datenschutzerklärung](#) der DeepCloud AG zur Kenntnis genommen.

**Konto erstellen**

Sie haben bereits ein Konto? [Anmelden](#)

Deutsch  [Datenschutz](#) [Impressum](#)

Illustration 8 : Le propriétaire doit créer un compte Deepcloud

Si le propriétaire n'a pas encore d'accès, il doit se connecter avec son nom et son mot de passe. Il peut ensuite accepter l'invitation et utiliser le portail.

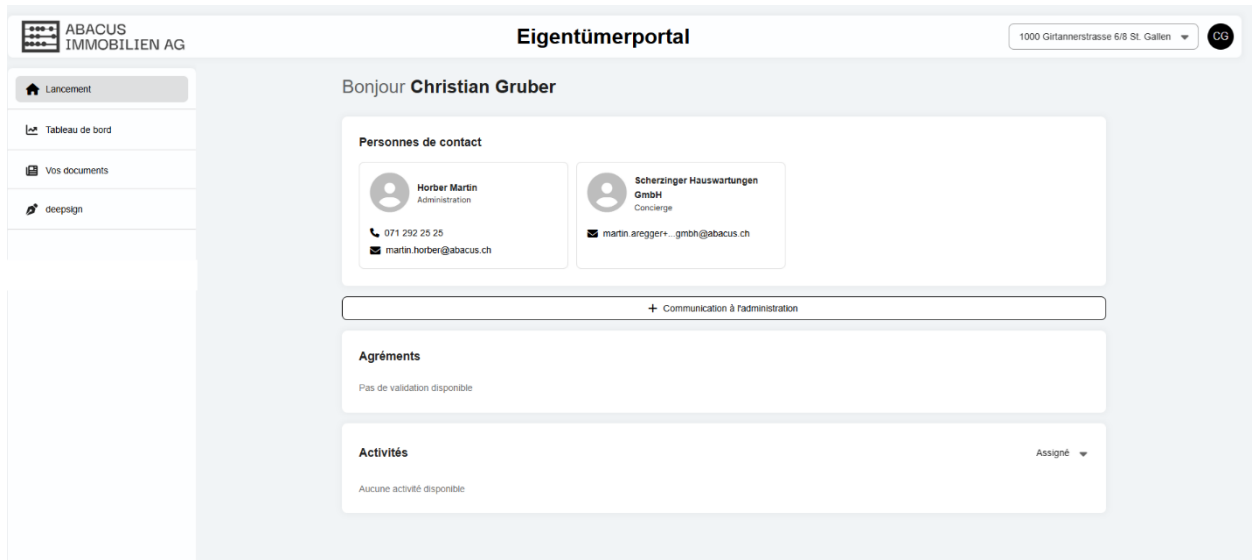


Illustration 9 : Portail propriétaires

### 1.4.2 Programme 13 "Base des propriétaires"

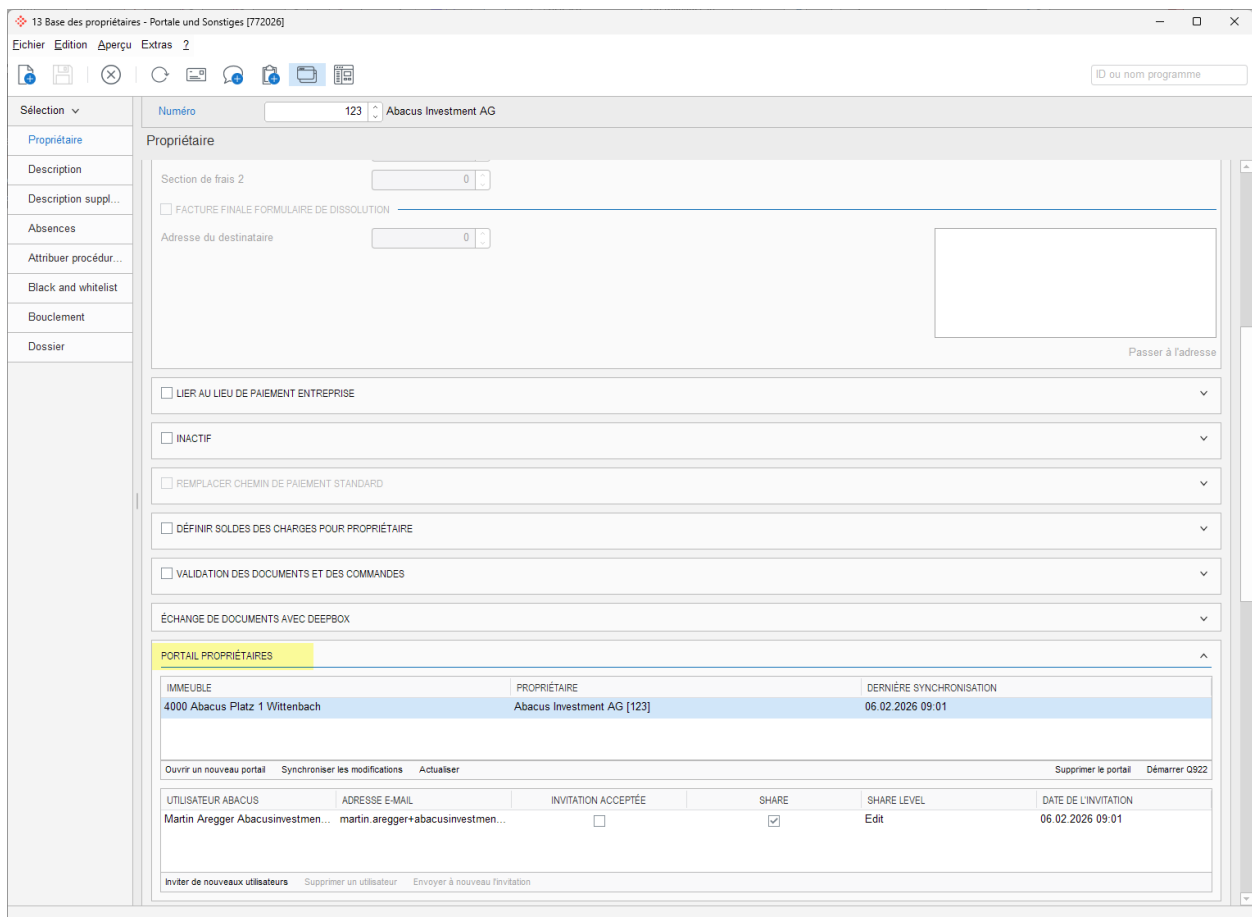


Illustration 10 : Portails actifs dans la base des propriétaires

Les portails actifs sont affichés dans la base des propriétaires. Il est possible d'ouvrir directement un portail pour un nouvel immeuble, de supprimer un portail existant ou de synchroniser à nouveau les documents.

## 1.5 Créer et gérer le portail Locataires/PPE

LOCATAIRE/PPE	CONTRAT OBJET	DERNIÈRE SYNCHRONISATION
Alder Marco [10]	4,5P, Erdgeschoss, Avenue de la Gare-des-Eaux-Vives 11 Genève, dà...	04.02.2026 13:54

UTILISATEUR ABACUS	ADRESSE E-MAIL	INVITATION ACCEPTÉE	SHARE	SHARE LEVEL	DATE DE L'INVITATION
Martin Aregger Alder	martin.aregger+alder@abacus.ch	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Edit	04.02.2026 13:49
Martin Aregger Lutz	martin.aregger+lutz@abacus.ch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Edit	04.02.2026 13:49

Illustration 11 : Utilisateurs invités sur le portail

Tous les portails créés sont affichés dans cette partie. Ici, il est également possible de synchroniser à nouveau toutes les données avec le portail ou de supprimer le portail.

### 1.5.1 Créer/supprimer des portails Locataires/PPE avec l'assistant

Assistant pour les portails

1. Paramètres

Paramètres

Ici, vous pouvez créer des portails de type "Portail des locataires/PPE", synchroniser les modifications, resynchroniser les contenus ou supprimer des portails.

PARAMÈTRES

Paramètre Créer des portails

Design du portail Portail locataires MA

IMMEUBLES

Intervalle: [Tous]

LOCATAIRE / COPROPRIÉTAIRE

Intervalle: 14

Hugentobler, Dennis

RÉGIE

Intervalle: [Tous]

**Créer des portails**  
Selon votre sélection, les portails de type "Portail des locataires/PPE" sont créés.

Retour Suivant Appliquer Annuler

Illustration 12 : Assistant pour la création ou la suppression de portails

L'assistant permet de créer ou de supprimer plusieurs portails. Différentes possibilités de sélection sont disponibles.

En cliquant sur "Suivant", les portails sont créés et un résumé s'affiche.

### 1.5.2 Invitation

La mise en page de l'invitation est identique à celle du portail des propriétaires. Le locataire/copropriétaire doit accepter l'invitation pour que le portail puisse être utilisé. S'il n'a pas encore un compte utilisateur, il doit saisir ses données afin de le créer.

### 1.5.3 Programme Y12 Base des locataires et copropriétaires

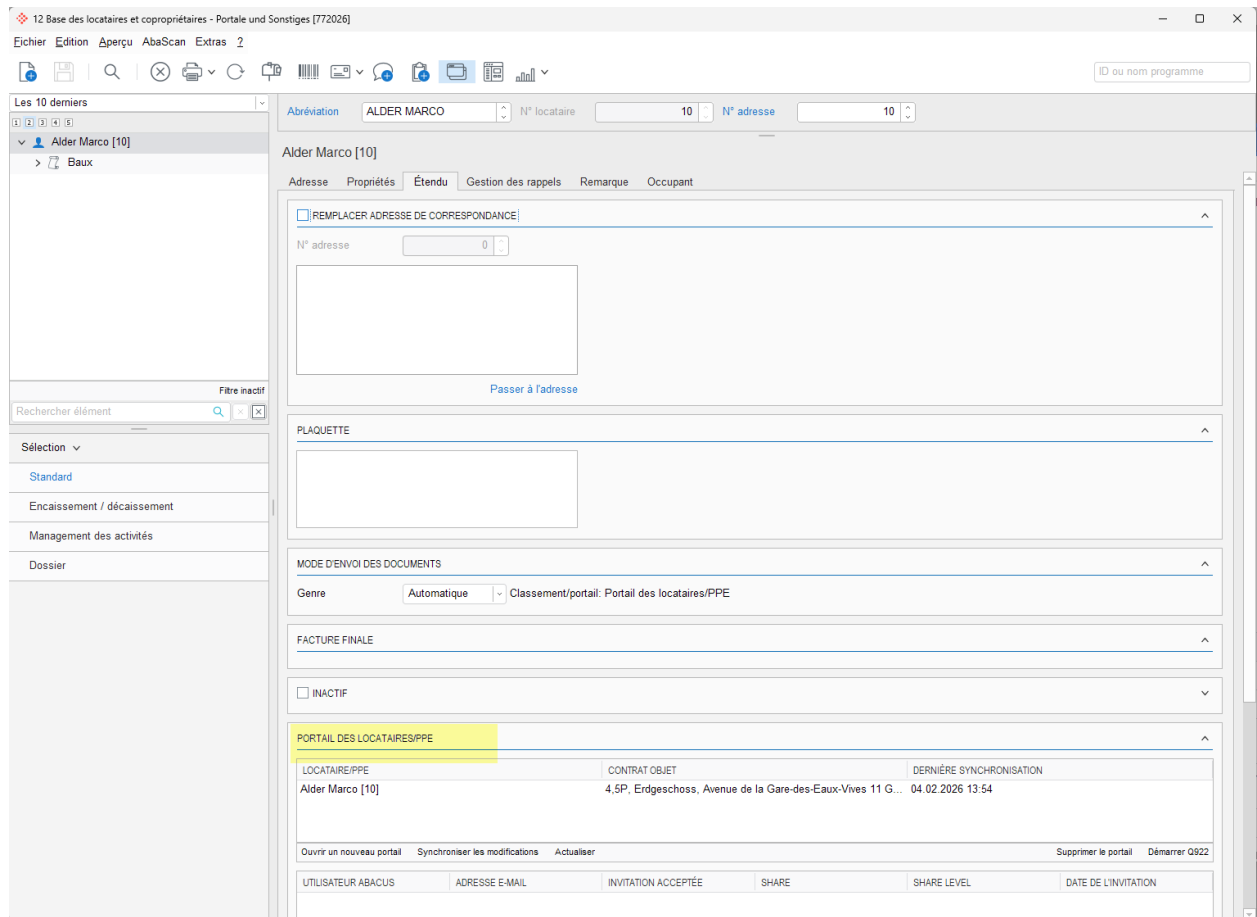


Illustration 13 : Affichage du portail dans la base des locataires et copropriétaires

Le fait qu'un locataire ou un copropriétaire dispose d'un portail actif est également visible dans la base des locataires/copropriétaires. Si le portail est sélectionné, les utilisateurs actifs sont affichés. Il est possible d'ajouter d'autres utilisateurs de portail, de supprimer des portails ou d'actualiser à nouveau les données.



**Indication** : les prix pour le portail des locataires ne sont pas encore fixés au moment de la rédaction du document et seront indiqués dans la liste des prix.

## 1.5.4 Créer automatiquement un portail

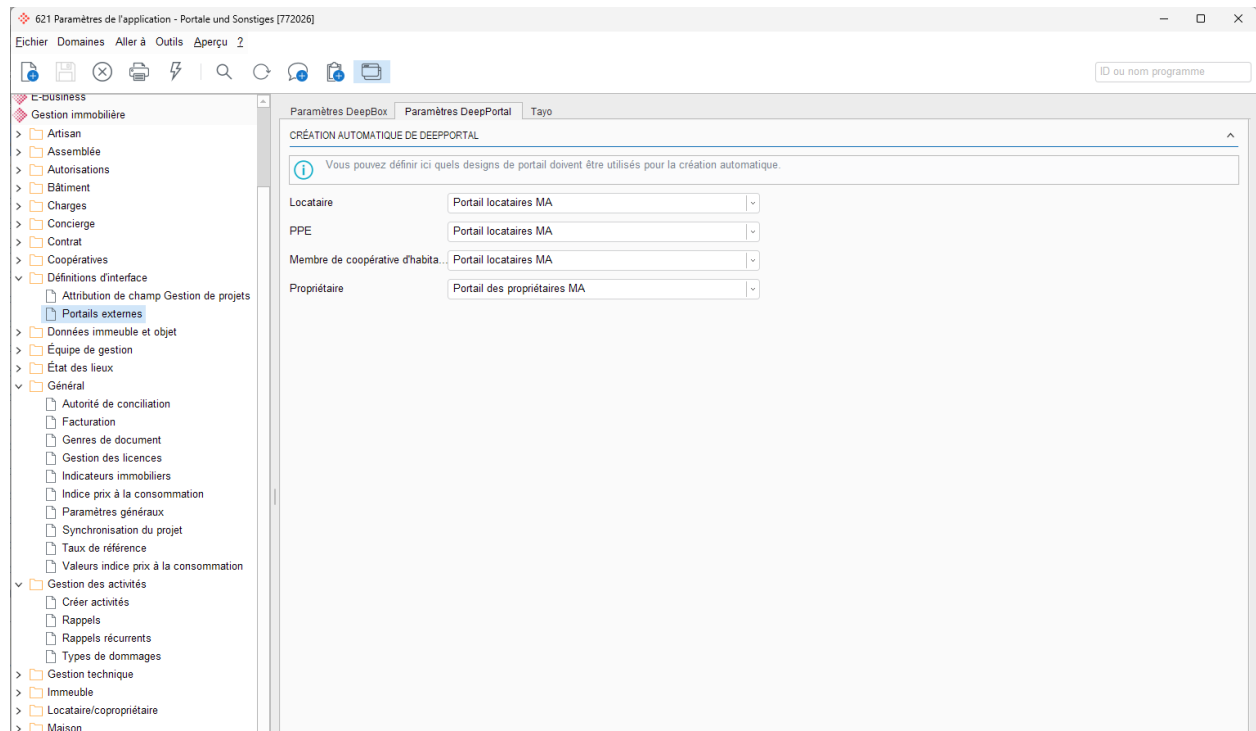


Illustration 14 : Propositions de design de portail

Pour que les portails puissent être ouverts automatiquement, il est impératif que le design pour les différents portails ait été préalablement créé. Nous faisons la distinction entre les locataires, les copropriétaires, les coopératives d'habitation et les propriétaires. Dès qu'un design a été défini pour un type de portail, les portails sont créés automatiquement si :

- Si le genre de communication est Automatique ou Portail/Classement
- Lorsqu'un contrat est activé
- Si un nouveau colocataire est ajouté à un contrat activé
- Lorsqu'un nouvel immeuble est saisi et qu'un propriétaire y est attribué
- Lorsqu'un nouveau propriétaire est ajouté à un immeuble existant

Si aucun design n'est enregistré, il n'y a pas d'ouverture automatique.

Les portails des locataires/copropriétaires sont automatiquement supprimés dès que la fin du contrat + 1 jour est atteinte.

## 2. Browser Edition

### 2.1 Brique de départ



Illustration 15 : Une brique spécifique pour le cockpit immobilier

Dans le menu de démarrage, une brique spécifique est disponible pour la gestion des immeubles. Cette brique démarre le programme Y10 Cockpit de gestion. Ce programme regroupe un tableau de bord, la base des immeubles et celle des locataires/copropriétaires.

La brique est configurée dans le gestionnaire de services. Le cas échéant, l'URL de service doit encore être actualisée lors de la configuration.

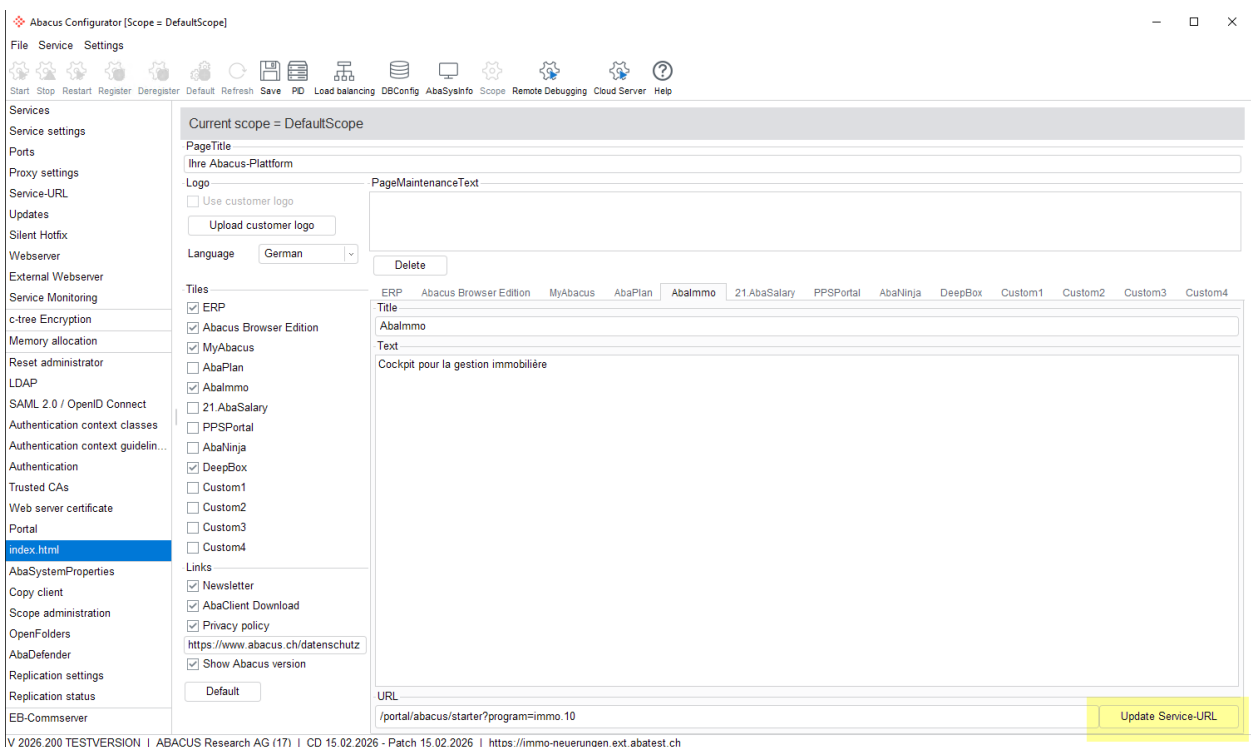


Illustration 16 : Vérifier l'URL de service pour la brique Cockpit Abalmmo

## 2.2 Dashboard

The dashboard is titled 'Y10 Cockpit für die Bewirtschaftung / Dashboard' and includes a search bar for 'Programm suchen...'. It features a sidebar with navigation options like 'Cockpit', 'Dashboard', 'Immobilienstamm', and 'Mieter-/STWEG Stamm'. The main area is divided into several sections:

- Aktivitäten:** A table with columns for ID, Typ, Betreff, Kontext, Bearbeiter, Status, Priorität, Erstellt, and Zu erledigen bis. It lists activities like 'Technische Verw Defekt' and 'Technische Verw Zusammenfassu...'.
- Zu letz bearbeitete Immobilien:** A list of property addresses such as '1000 Girtannerstrasse 6/8 St. Gallen'.
- Zu letz bearbeitete Mieter:** A list of tenant names like 'Alder Marco [10]' and 'Brunner Lena [89]'.
- Zu letz bearbeitete Verträge:** A list of contract periods and names, such as '1\_ab 01.06.2015 Alder Marco'.

Illustration 17 : Tableau de bord avec les activités, les derniers immeubles, les locataires et les contrats

Le tableau de bord correspond au tableau de bord de l'AbaMenu. Il peut être adapté aux besoins des différents groupes d'utilisateurs. Dans notre exemple, nous affichons la liste des activités, les derniers immeubles traités, les locataires et les contrats.

Différents filtres personnels peuvent être saisis dans la liste des activités. Pour les widgets des derniers enregistrements traités, il est possible de passer directement à l'entité correspondante.

## 2.3 Base des immeubles

The 'Recherche d'immeubles' section shows a search bar and a table of results. The table has columns for N° immeuble, Rue, Lieu, Canton, Régie, Domaine de gestion, Genre de gestion, Prise en charge du..., Remise du mandat, Type, and Propriétaire principal. The results list various properties with their addresses and management details.

N° immeuble	Rue	Lieu	Canton	Régie	Domaine de gestion	Genre de gestion	Prise en charge du...	Remise du mandat	Type	Propriétaire principal
1000	Avenue de la Gare-des-...	1200 Genève	GE	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2018		Immeuble locatif	Gruber Christian
2000	Poststrasse 14	9000 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2018		Immeuble locatif	Pensionskasse für Kün...
3000	Schneebergstrasse 4	9000 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2018		PPE	STWEG Schneebergstr...
4000	Abacus Platz 1	9301 Wittenbach	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2018		Immeuble locatif	Abacus Investment AG
5000	Mühlenstrasse 43	9030 Abtwil SG	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2020		Immeuble locatif	Lindenmann Paul
5100	Oberseestrasse 52	8640 Rapperswil SG	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2020		Immeuble locatif	Stettler Konrad
5200	Schlossgässli 4	9325 Roggwil TG	TG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2020		Immeuble locatif	Kobelt Daniela
5300	Espenmoosstrasse 18	9008 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2020		Immeuble locatif	Kobelt Daniela
5400	Espenmoosstrasse 20	9008 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2020		Immeuble locatif	Kobelt Daniela
5500	Hauptstrasse 9	9042 Speicher AR	AR	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.07.2020		Immeuble locatif	Business Immobilien AG
5600	Säntisstrasse 7a	9402 Mörschwil	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2020		Immeuble locatif	Gähler Fried
7000	Sonnmatstrasse 13	9016 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2020		Immeuble locatif	Graf Samuel
7001	St. Gallerstrasse 107	9015 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.07.2011		Immeuble locatif	Gruber Christian
9000	Sonnenweg 25	9200 Gossau SG	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2020		Immeuble locatif	Gruber Christian
9083	Schneebergstrasse 4	9000 St. Gallen	SG	Abacus Immobilien AG...	Verwaltung Abacus WI	Gestion complète	01.01.2024		Immeuble locatif	Kohler Julia

Illustration 18 : Liste de choix des immeubles avec une fonction de recherche

Si la base des immeubles est lancée via le menu, aucun immeuble n'est encore sélectionné. Une liste de tous les immeubles s'affiche. Dans cette liste, il est possible de créer ses propres filtres et de rechercher la rue ou le lieu dans le champ de recherche.

Comme les programmes peuvent également être affichés sur un iPad, l'adresse e-mail et le numéro de téléphone du propriétaire sont affichés. Ainsi, celui-ci peut être appelé directement. Cela est bien sûr également possible avec un ordinateur de bureau.

### 2.3.1 Niveau Immeuble

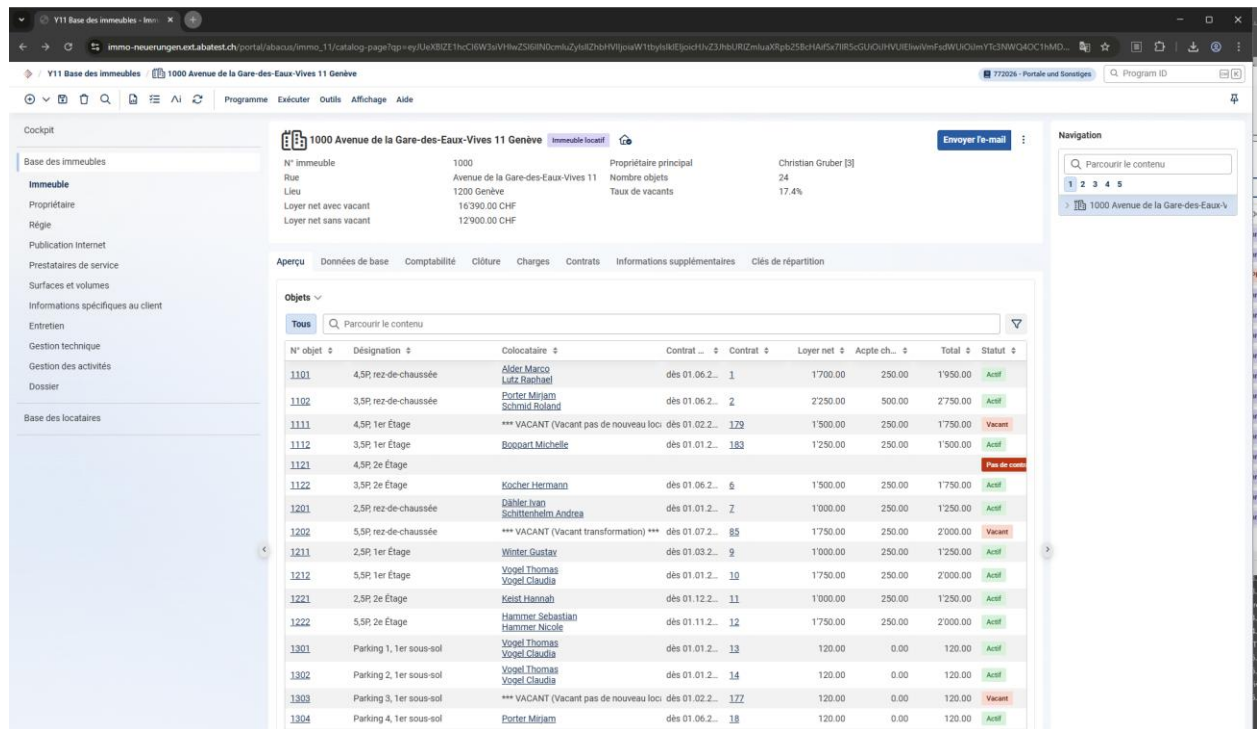


Illustration 19 : Base des immeubles avec plusieurs widgets

Dans cette conception de la nouvelle base des immeubles, les informations et les fonctions les plus importantes sont rapidement visibles.

#### En-tête

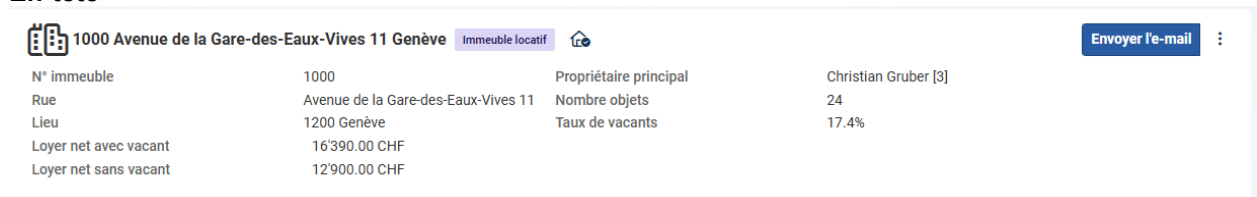




Illustration 20 : Zone d'en-tête avec les informations les plus importantes

Différentes informations, comme le taux de vacance ou le propriétaire, sont affichées dans l'en-tête. Le bouton e-mail permet d'envoyer un e-mail à tous les intervenants autour de l'immeuble (locataires, propriétaire, artisans, etc.). Pour le courrier électronique, il est possible d'accéder aux modèles qui ont été saisis dans le programme Y621 Paramètres de l'application.

Le type d'immeuble (locatif/PPE) est mis en évidence : **Immeuble locatif**.

Le menu en 3 points permet de saisir directement un bon de commande ou une demande de devis.

Une autre icône s'affiche à côté de la désignation de l'immeuble, indiquant son état de configuration. Le symbole  signifie que tous les processus peuvent être exécutés. Si  est affiché, toutes les données de base n'ont pas encore été saisies. Un clic de souris permet de lister les points qui doivent encore être corrigés. S'il s'agit d'un immeuble pour lequel il n'est délibérément pas nécessaire d'exécuter tous les processus, il est également possible de définir manuellement le statut de mise en place sur Terminé.

La fin du mandat **Inactif depuis 01.01.2026** est également affichée directement à côté de la désignation.

#### Liste de tous les objets et données de base


Tous les objets sont listés directement sous l'en-tête. Les informations suivantes sont disponibles pour chaque objet avec une date de référence aujourd'hui :

- N° objet
- Désignation d'objet

- Partenaires contractuels actuels
- Début du contrat
- Numéro de contrat
- Échéance actuelle séparée par type d'élément constitutif du contrat
- Statut du contrat

Si la valeur d'une colonne est représentée par un lien (souligné), il est possible de passer à l'enregistrement correspondant.



Dans le champ de recherche situé directement au-dessus de la table, l'utilisateur peut limiter l'affichage. La recherche plein texte permet de rechercher des partenaires contractuels ou des objets.

L'utilisateur peut optimiser l'accès rapide en utilisant ses propres filtres. Ainsi, par exemple, seuls les objets vacants peuvent être affichés. Un filtre est saisi, supprimé ou modifié via le symbole de filtre .

Les données de base peuvent être consultées et adaptées dans les onglets. La disposition des différents champs a été modifiée. Le design de masques permet toutefois de placer les champs de manière optimale pour chaque client.

### Barre de menu

Dans la ligne de menu, outre les fonctions standard présentes dans chaque programme, des fonctions spécifiques à l'application sont également disponibles.

Sous le point "Nouveau"  , il est possible de saisir différentes données selon le niveau. Au niveau de l'immeuble, il est possible de saisir d'autres immeubles, de nouveaux bâtiments et allées ou des objets.

Le symbole de la loupe  permet d'afficher la liste de choix des immeubles.

La correction de la facturation se trouve dans l'option de menu "Exécuter".

Différentes fenêtres supplémentaires peuvent être affichées sous "Affichage" :



- Les 10 derniers immeubles
- Les 10 derniers locataires/PPE
- Les 10 derniers contrats
- La navigation avec l'arborescence des immeubles  
L'arborescence n'affiche plus de contrats, car ceux-ci sont listés sous forme de tableau sur l'écran d'accueil. Le symbole de la flèche dans l'arborescence permet de passer à l'entité correspondante. Le locataire principal actuel est affiché pour les objets. Dans la fenêtre de recherche, il est possible de limiter l'affichage.
- Propre fenêtre de recherche pour contrat objet, immeuble, relation contractuelle et locataire/PPE, indépendamment de l'immeuble actuellement sélectionné.

### Breadcrumb

 / Y11 Base des immeubles /  1000 Avenue de la Gare-des-Eaux-Vives 11 Genève /  /  /  /  3,5P Porter Mirjam

Illustration 21 : Dans les Breadcrumbs, il est possible de passer au niveau supérieur.

Les breadcrumbs (miettes de pain) sont affichés au-dessus de la ligne de menu. Cela permet une navigation rapide vers le niveau supérieur. Si l'on se trouve sur un objet, on peut par exemple passer directement (clic de souris) à la maison correspondante. S'il y a trop de niveaux, les désignations sont omises.

Le symbole Abacus  permet de revenir directement au menu principal et le symbole Immeubles  permet d'appeler la liste de choix.

## 2.4 Contrat

### 2.4.1 Nouvelle saisie

#### Saisir contrat objet

Choisir locataire et début du contrat  Données de base  Loyer

##### Choisir locataire et début du contrat

**Données contractuelles** ▾

Loué  Vacant

**Débiteur \***

Rechercher

**Début contrat \***

---

##### Aperçu contrat d'objet

N° contrat objet	Débiteur	Début contrat	Fin du contrat	Statut
0				Nouveau
179	*** VACANT (Vacant pas de n...	01.02.2022		Inchangé(e)
3	Eichmann Sabrina	01.02.2015	31.01.2022	Inchangé(e)

Illustration 22 : Assistant pour la saisie de contrats

On peut saisir un nouveau contrat au niveau de l'objet en cliquant sur l'icône Nouveau. L'assistant de contrat vous guide à travers les différentes étapes.

La saisie du contrat peut être interrompue et enregistrée. Dès qu'un contrat doit à nouveau être saisi pour le même objet, l'utilisateur est informé du contrat enregistré temporairement. Il peut poursuivre ou recommencer la saisie du contrat. En poursuivant, l'utilisateur est à nouveau guidé à travers toutes les étapes. Il n'est toutefois plus possible de reprendre les données contractuelles d'un modèle ou d'un contrat préliminaire.

Il est également possible de concevoir les masques pour l'assistant de contrat et donc d'ajouter des champs d'utilisateur.

## 2.4.2 Imprimer

### Aperçu

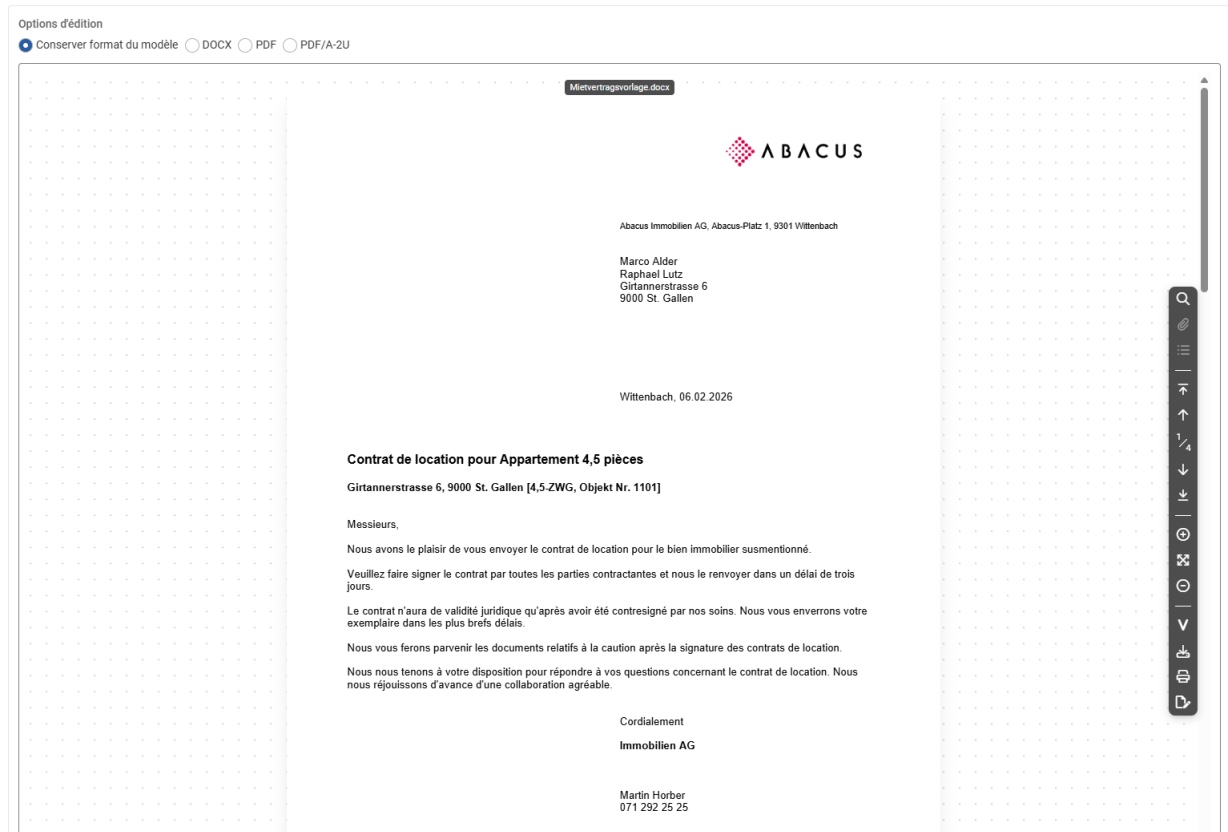




Illustration 23 : Aperçu du contrat avec fonction d'édition et d'impression

Dès que le contrat a été saisi, le bail peut être imprimé. Pour ce faire, il faut sélectionner "Imprimer le contrat" dans le menu. Le modèle de contrat correspondant est chargé et présenté.

Le contrat peut être transmis à DeepSign, s'il est configuré. Une fois le contrat envoyé à DeepSign, l'assistant se ferme. Dans le contrat, l'icône  permet de vérifier l'état d'avancement du processus.

Le contrat peut être adapté via l'icône d'édition . Un éditeur RTF est alors lancé. Le contrat peut également être imprimé via l'icône d'impression.

## 2.4.3 Bulletins de versement

**Créer bulletins de versement**

1 Paramètres
2 Créer bulletins de versement
3 Aperçu

Du \*

Au \*

Modèle \*

Illustration 24 : Imprimer des bulletins de versement pour une relation contractuelle ou un contrat d'objet

Pour que les bulletins de versement puissent également être imprimés après la saisie du contrat, il est possible de sélectionner également "Bulletins de versement" sous l'option de menu Imprimer.

Dans le dialogue, l'utilisateur peut définir la plage du-au. Le champ 'Prochain bulletin de versement au' est proposé comme date de départ.

## 2.5 Base des locataires/PPE

Recherche locataire / PPE

Tous Locataire PPE Membre de coopérative d'habitation

Parcourir le contenu

Nom / Prénom	Rue	Lieu	Type
ASGA Pensionskasse Genossenschaft	Rosenbergstrasse 16	9001 St. Gallen	Locataire
Akermann Eva	Girtannerstrasse 8	9000 St. Gallen	Locataire
Alder Marco	Girtannerstrasse 6	9000 St. Gallen	Locataire
Anhorn Jana	Girtannerstrasse 8	9000 St. Gallen	Locataire
Baumann Paul		9010 St. Gallen	Locataire
Boppart Michelle	Girtannerstrasse 6	9000 St. Gallen	Locataire
Brunner Lena	Schneebergstrasse 4	9000 St. Gallen	PPE
Brüschweiler Daniela	Oberseestrasse 52	8640 Rapperswil SG	Locataire
Bucher Reto	Säntisstrasse 7a	9402 Mörschwil	Locataire
Bücheler Jan		9000 St. Gallen	Locataire
Bühler Marta	Schneebergstrasse 4	9000 St. Gallen	PPE
Bühler Remo		9012 St. Gallen	Locataire
Christen Ladina		9000 St. Gallen	Locataire
Costabel Ursula		9000 St. Gallen	Locataire
DEM Financial Services Group		9301 Wittenbach	Locataire

Illustration 25 : Liste de choix avec fonctions de recherche et de filtrage

Si la base des locataires/copropriétaires est démarrée, une liste de tous les locataires/copropriétaires s'affiche. Dans cette liste, il est possible d'effectuer une recherche par nom, par rue ou par lieu. L'utilisateur peut également créer ses propres filtres.

Dans la liste, il est également possible d'appeler directement un locataire ou de lui envoyer un e-mail. C'est très utile sur les appareils mobiles.

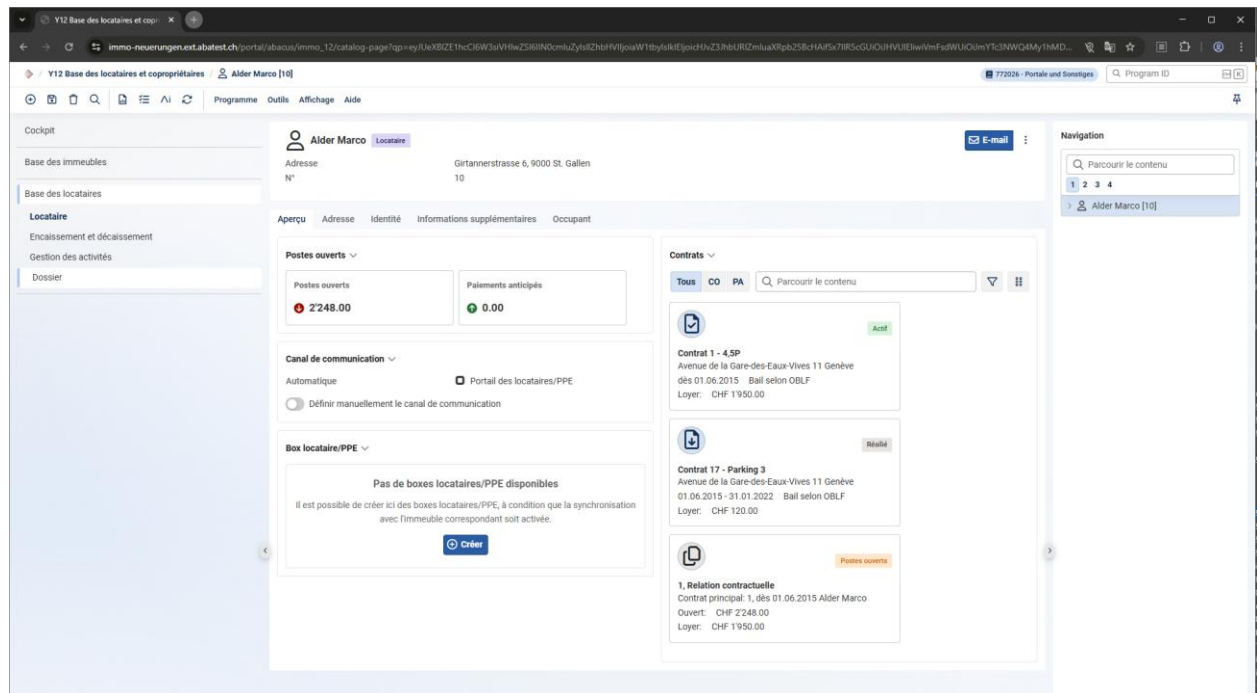



Illustration 26 : Données de base locataires/PPE directement dans le programme Cockpit immobilier

Si un locataire a été sélectionné dans la liste ou si la base des locataires a été lancée via un widget, les données relatives à cette personne / entreprise s'affichent. Dans l'aperçu, tous les contrats sont listés et les postes ouverts sont affichés.

Les masques sont également personnalisables.

Les nouveaux locataires/copropriétaires peuvent être saisis via la fonction "Nouveau".

En cliquant sur le symbole de la loupe , la liste de choix des locataires/PPE s'affiche.

Différentes fenêtres supplémentaires peuvent être affichées sous "Affichage" :

- Les 10 derniers immeubles
- Les 10 derniers locataires/PPE
- Les 10 derniers contrats
- La navigation avec l'arborescence des immeubles  
L'arborescence n'affiche plus de contrats, car ceux-ci sont listés sous forme de tableau sur l'écran d'accueil. Le symbole de la flèche dans l'arborescence permet de passer à l'entité correspondante. Le locataire principal actuel est affiché pour les objets. Dans la fenêtre de recherche, il est possible de limiter l'affichage.
- Propre fenêtre de recherche pour contrat objet, immeuble, relation contractuelle et locataire/PPE, indépendamment de l'immeuble actuellement sélectionné.

## 2.6 Programme Y321 État locatif

The screenshot displays the 'Y321 État locatif' application interface. The top navigation bar includes 'Trailer', 'Modèles', 'Options', 'Outils', 'Affichage', and 'Aide'. The main interface is divided into several sections:

- Search and Filter Panel (Left):** Includes 'Sélection', 'Présentation', and 'Critères'.
- Configuration Panel (Top):** Contains dropdowns for 'Choix de la date' (Jour de référence), 'Jour de référence' (06.02.2026), 'Ordre' (par immeuble), 'Détail par n° objet', 'Modèles', and 'Layout' (Standard).
- Type de solde:** A dropdown menu set to 'Facturé'.
- Choiisir modèle pour présentation des colonnes:** A section with 'Domaine modèles' (Tous) and 'Modèle' (11) dropdowns.
- Data Table:** A table with the following columns: 'Colonne', 'Genre', 'Désignation', 'Informations supplémentaires', and 'Type de solde'. The rows are numbered 1 through 11.
- Immeubles:** A dropdown menu at the bottom left.

Illustration 27 : État locatif dans la BrowserEdition

Dans la BrowserEdition, il est également possible d'éditer un état locatif. Il n'est pas encore possible de définir ses propres modèles.

## 2.7 Design des masques

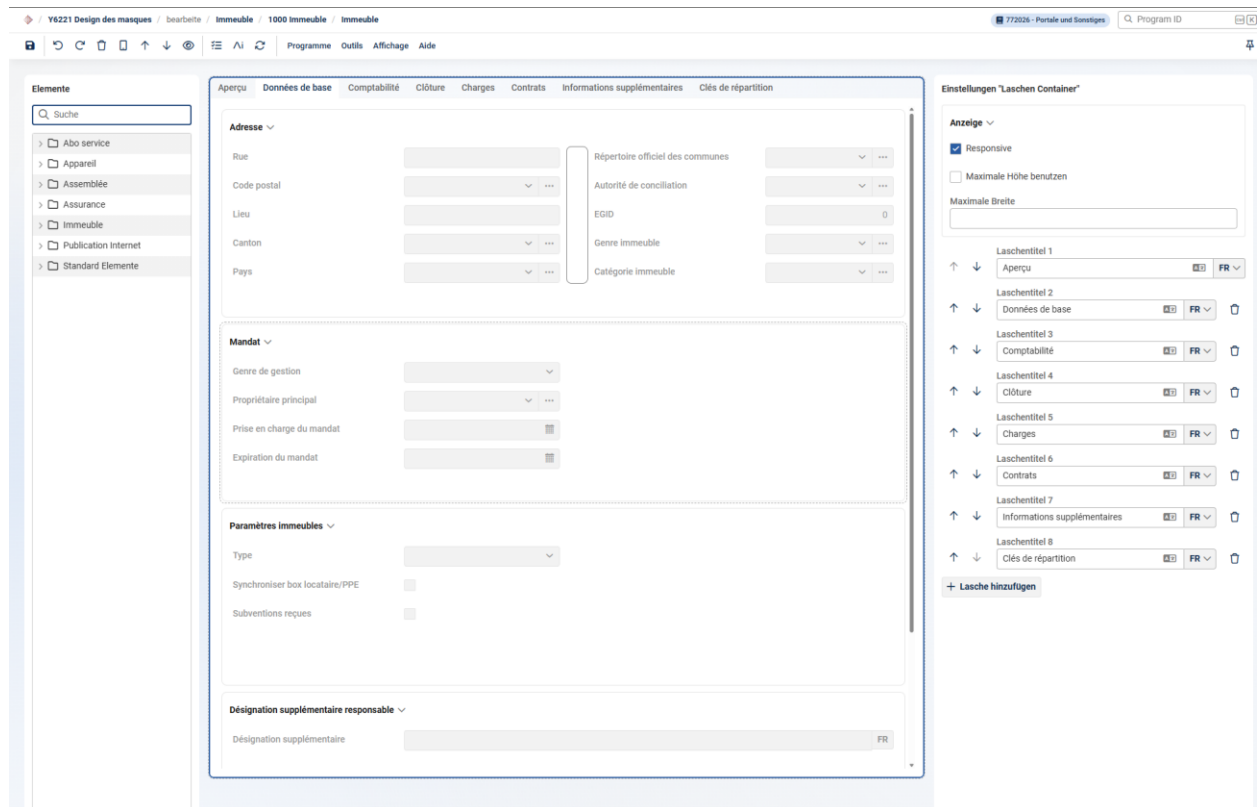


Illustration 28 : Designer des masques dans la BrowserEdition

Les différents masques peuvent être conçus librement (y compris les champs utilisateur). Pour pouvoir concevoir les masques, il faut démarrer le programme Y6221 Design des masques dans la BrowserEdition.

## 2.8 Attribuer un jeu de masques

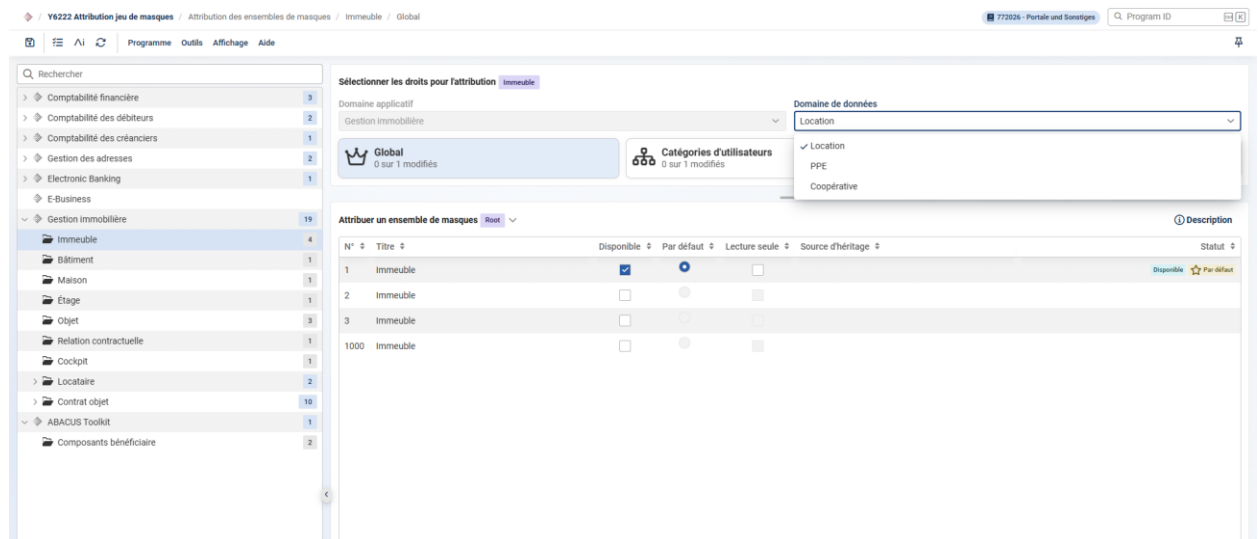


Illustration 29 : Mettre ses propres masques à la disposition des différents groupes d'utilisateurs

Les masques librement conçus peuvent être attribués aux différents groupes d'utilisateurs. Pour que cette attribution puisse être effectuée, il faut démarrer le programme Y6222 Attribution du jeu de masques dans la BrowserEdition

### 3. Réglage du canal de communication propriétaire & locataire/copropriétaire

#### 3.1 Programme Y12 Base des locataires et copropriétaires

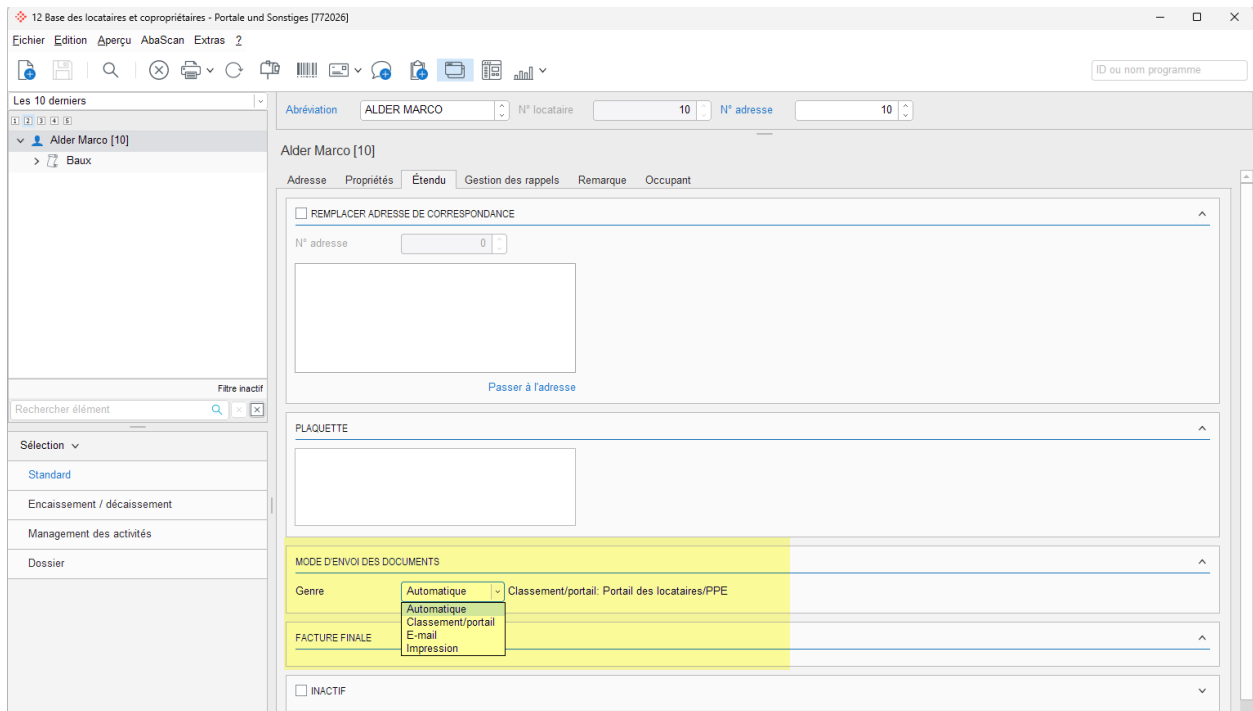


Illustration 30 : Il est possible de régler les préférences de communication.

Les documents tels que les décomptes des charges ou les clôtures propriétaires peuvent être envoyés de différentes manières. Ainsi, les documents peuvent être déposés dans le dossier, qui est reflété sur le portail ou dans la DeepBox, envoyés par e-mail ou imprimés.

Abalmmo choisit le mode d'envoi optimal selon la priorité suivante :

1. Portail ou DeepBox
2. E-mail
3. Impression

Mais l'utilisateur peut aussi définir le mode d'envoi. Ainsi, des documents peuvent être imprimés même si un e-mail a été défini. Le paramètre Classement/Portail peut également être sélectionné s'il n'y a pas de connexion à un portail Abacus ou à une DeepBox. Ce paramètre peut être utilisé si l'on travaille avec un portail externe. Ainsi, les documents sont uniquement classés dans le dossier.

### 3.2 Programme Y13 "Base des propriétaires"

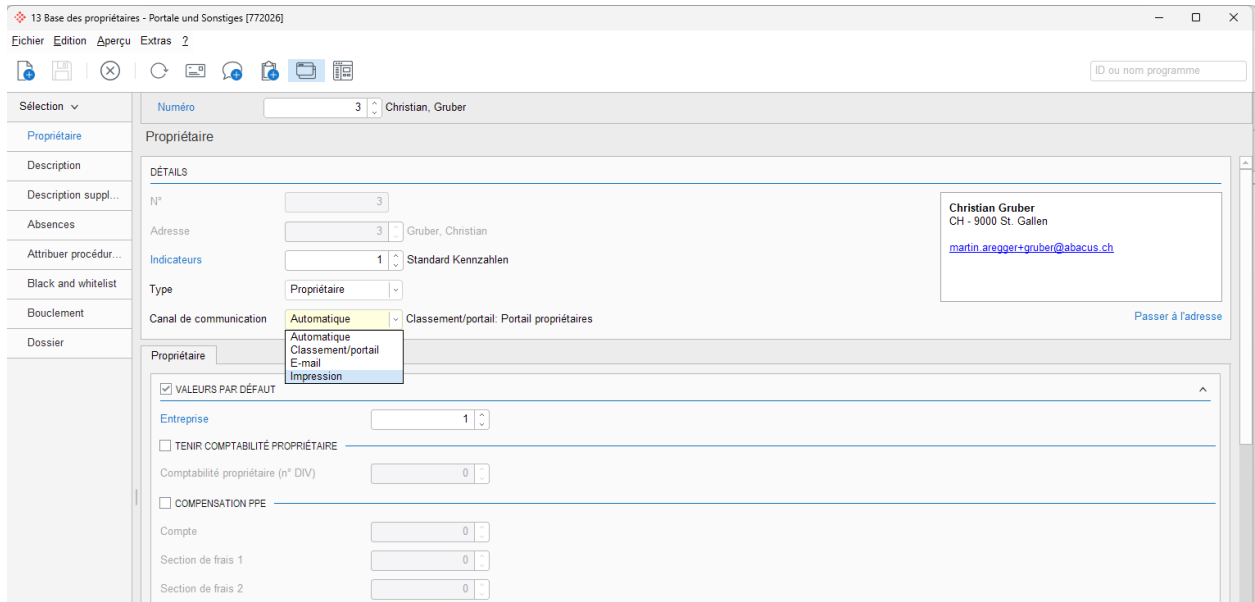


Illustration 31 : Paramétrage de la communication dans la base des propriétaires

La communication peut également être gérée dans la base des propriétaires. Les mêmes règles s'appliquent que dans la base des locataires/PPE.

## 4. Traitements provisoires du décompte chauffage

### 4.1 Programme Y2323 Origine des frais décompte chauffage

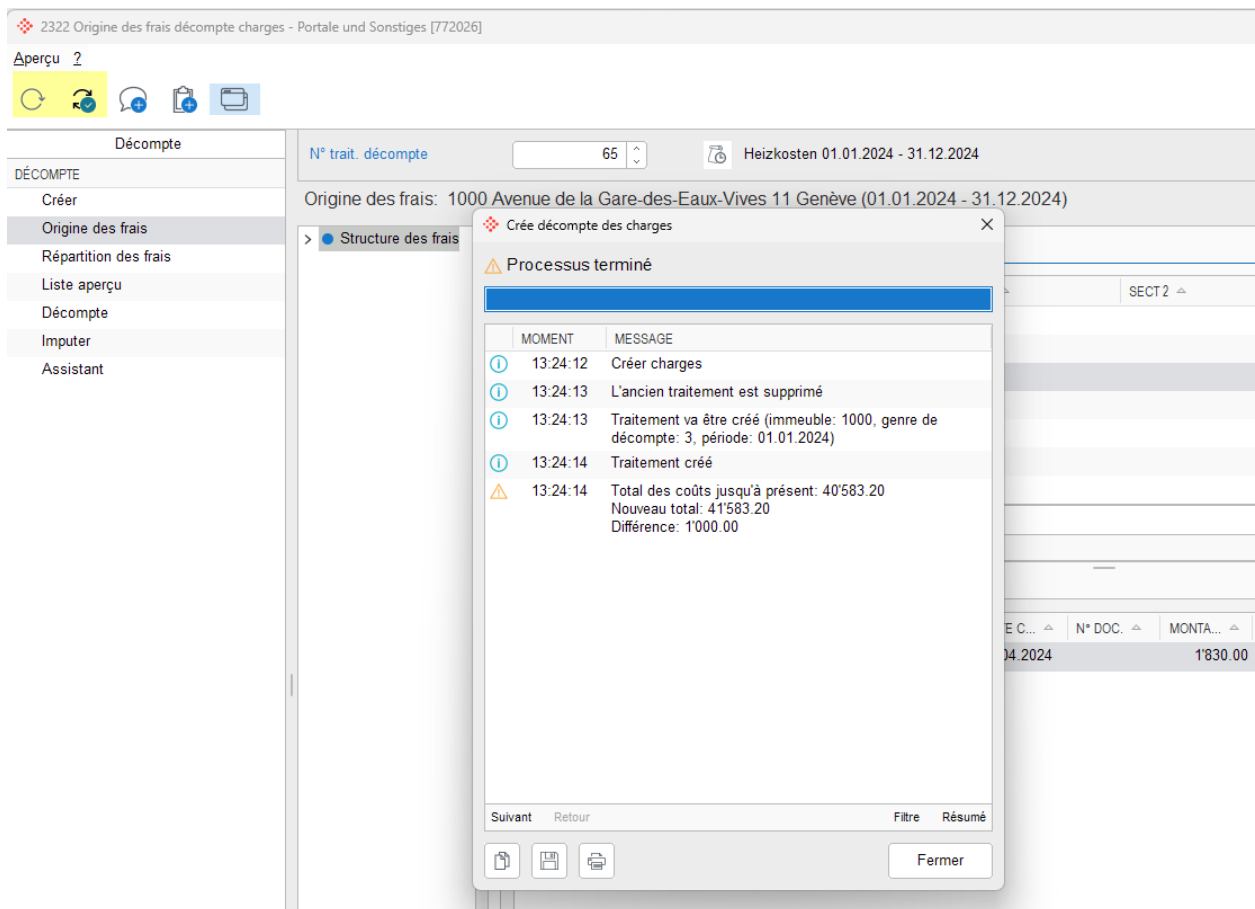


Illustration 32 : Préparer les décomptes chauffage de manière provisoire

Les décomptes chauffage peuvent désormais être préparés à titre provisoire. Les écritures ne sont pas bloquées et peuvent être corrigées. Le bouton d'actualisation permet de mettre à jour à nouveau le décompte et d'afficher les éventuelles différences.

Pour que les décomptes individuels puissent être imprimés, le traitement de décompte doit être définitif. Le traitement est alors à nouveau préparé en arrière-plan et toutes les écritures sont marquées. Après l'activation définitive, les écritures ne peuvent plus être adaptées. Le traitement doit être extourné pour de nouvelles corrections.

#### **4.2 Programme Y621 Paramètres de l'application**

Pour que le décompte chauffage puisse être préparé provisoirement, le paramètre "Préparer provisoirement les charges" doit être activé. Ce réglage se trouve dans la rubrique Paramétrages généraux\Paramétrages optionnels\Décompte de charges.

### **5. Imputer en détail le décompte PPE dans l'immeuble locatif**

Si un copropriétaire décide de continuer à louer son bien, Abalmmo offre la possibilité de comptabiliser les budgets et les décomptes dans la comptabilité de l'immeuble locatif, afin que ceux-ci puissent être payés avec les revenus locatifs.

Pour ce faire, il faut indiquer sur la relation contractuelle que les frais et les notes de crédit seront transférés dans l'immeuble locatif.

Dans ce cas, le total de la facture est comptabilisé comme un document créancier avec une position. Le compte débit est enregistré chez le propriétaire dans Y13 "Base des propriétaires". Aucune TVA n'est comptabilisée, même si le copropriétaire est soumis à la TVA.

Il a été souhaité de comptabiliser également les participations aux frais du décompte de la PPE dans l'immeuble locatif. Ces frais peuvent être refacturés au locataire dans un décompte séparé. Il est également possible de calculer un rendement de cette manière.

## 5.1 Y11 Base des immeubles ou Y12 Base des locataires/PPE

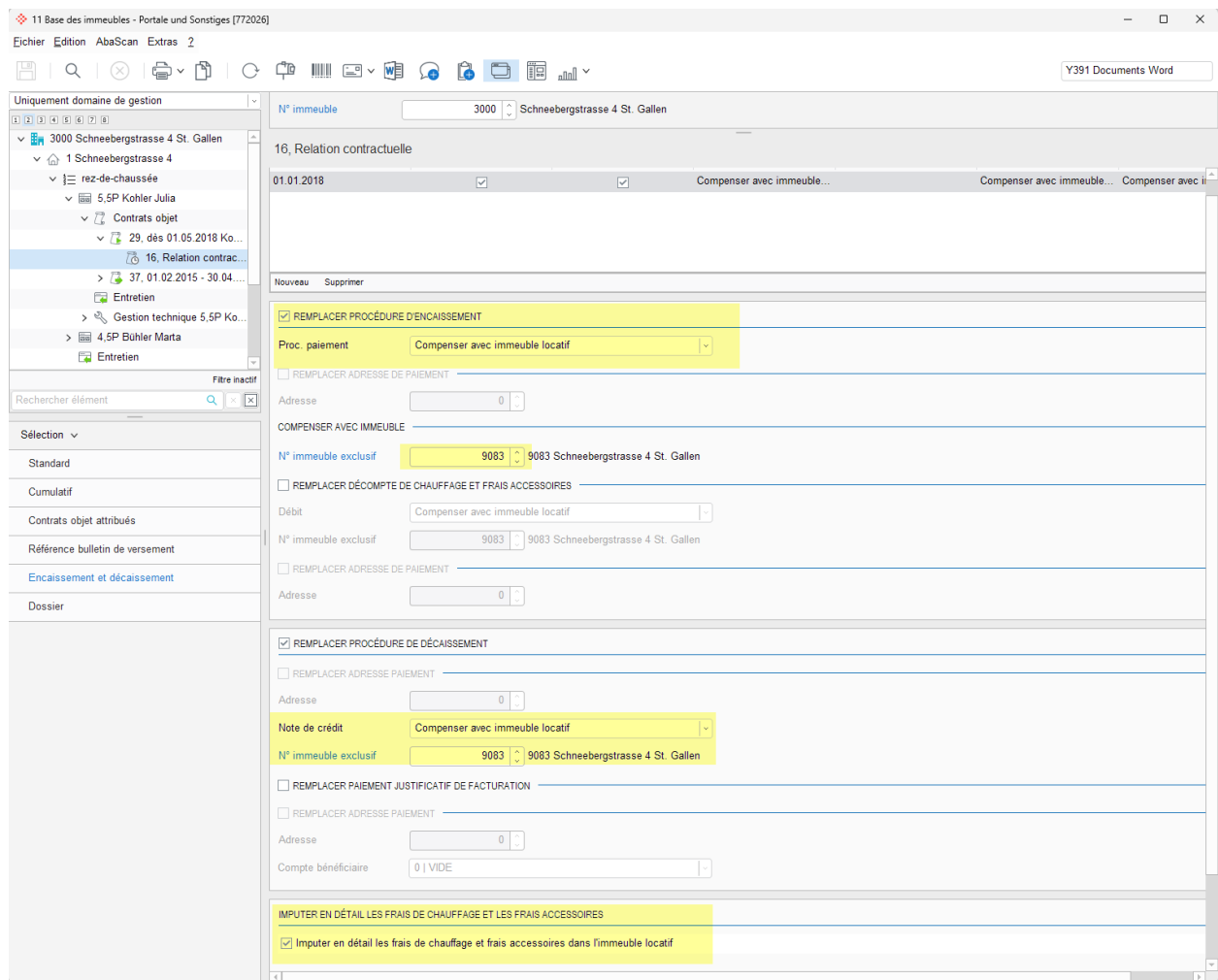


Illustration 33 : Transfert détaillé des coûts dans l'immeuble locatif

Les données d'encaissement et de décaissement doivent être paramétrées pour l'imputation dans l'immeuble locatif. Ensuite, il est possible d'activer en plus le paramètre "Imputer en détail les frais de chauffage et frais accessoires dans l'immeuble locatif".

## 5.2 Imputation

Le total de la facture continuera à être imputé en tant que facture fournisseur sans TVA.

Les frais sont imputés directement dans la Cofi. Le compte débit correspond au compte de charges de la PPE. Le compte courant de la base des propriétaires est utilisé comme compte crédit. Le compte courant devrait afficher un solde de 0.00 après la comptabilisation.

Voici deux exemples de la manière dont les coûts sont transférés dans l'immeuble locatif. Le compte courant 2020 est déposé auprès du propriétaire.

### Non assujetti

Si le copropriétaire n'est pas assujetti à la TVA, les écritures seront imputées en brut, même si la communauté serait assujettie à la TVA.

Cas d'écriture	App	Débit	Crédit	Montant	KTO 2020	
Budget prévisionnel	F	2020	2000	1000	1000	
Décompte	F	2020	2000	500	500	
Frais de chauffage	Q	4100	2020	800		800
Frais d'ascenseur	Q	4105	2020	100		100
Frais environnement	Q	4200	2020	600		600
<b>Total du compte</b>					<b>1500</b>	<b>1500</b>

## Assujetti

Si le contrat de copropriété est assujetti, les frais sont comptabilisés avec le code d'impôt préalable correspondant à l'écriture d'origine et l'impôt préalable peut être récupéré dans l'immeuble locatif. Le budget prévisionnel est toujours comptabilisé brut, sans TVA.

Cas d'écriture	App	Dé-bit	Crédit	Mon-tant	TVA	Total	KTO 2020	
Budget prévisionnel	F	2020	2000	1081.00	0.00	1081.00	1081.00	
Décompte	F	2020	2000	3874.60	0.00	3874.60	3874.60	
Coûts avec 8,1 %	Q	4100	2020	1480.10	119.90	1600.00		1600.00
Coûts avec 2,6 %	Q	4105	2020	779.70	20.25	799.95		799.95
Coûts à 0 %	Q	4200	2020	1200.00	0.00	1200.00		1200.00
Frais sans code	Q	4201	2020	1200.00	0.00	1200.00		1200.00
Honoraires 8,1 %	Q	4300	2020	144.00	11.65	155.65		155.65
<b>Total du compte</b>							<b>4955.6</b>	<b>4955.6</b>



**Indication** : Les comptes de charges doivent exister aussi bien dans la PPE que dans l'immeuble locatif.

## 6. Diverses modifications

### 6.1 Changements d'ordre général

#### 6.1.1 Réglage du contrat principal

Dans une relation contractuelle, un contrat peut être désigné comme contrat principal. Ce contrat principal est important pour la gestion des adresses et de l'expéditeur. Dans le cas du paramètre "Adaptation de loyer pour toute la relation contractuelle", l'élément de contrôle est le contrat principal.

Si aucun contrat n'a été marqué comme contrat principal, le programme détermine un contrat comme contrat principal. Il fallait décider pour AbaReport quel contrat commandait l'adresse.

Avec la mise à jour à la version 2026, pour les relations contractuelles pour lesquelles **aucun** contrat n'est indiqué comme contrat principal, le contrat principal est déterminé et le réglage est activé.

## 6.1.2 Extourne de traitement avec demande de confirmation

**Extourner le décompte des charges**

Extourner le décompte des charges  
Voulez-vous extourner le décompte des charges ?

**INFORMATIONS SUR LE TRAITEMENT**

Dés. traitement 1: Heizkosten 01.01.2024 - 31.12.2024

Dés. traitement 2:

Immeuble: 1000 Via al Chioso, 8 Lugano

Période: 01.01.2024 - 31.12.2024

Genre décompte: Heiz- und Nebenkostenabrechnung Girtannerstrasse 6/8

Extourner    Annuler

Illustration 34 : Demande d'extourne de la facturation

Le processus d'extourne dans les programmes Facturation, Charges et Décomptes d'honoraires était exécuté en cliquant sur "Exécuter" sans autre demande. Dès que "Exécuter" était activé, le traitement était extourné. Comme l'extourne d'un traitement d'imputation déclenche différents processus qui ne peuvent plus être annulés, nous affichons à nouveau un résumé des informations sur le traitement avant l'extourne et l'utilisateur doit délibérément activer le bouton "Extourner". L'accent est mis sur "Annuler".

## 6.2 Programme 11 Base des immeubles

### 6.2.1 Part d'assujettissement par maison

11 Base des immeubles - Portale und Sonstiges [772026]

Eichier Edition AbaScan 2

Y2321 Création décompte char

Uniquement domaine de gestion

N° immeuble: 4000 Abacus Platz 1 Wittenbach

1 Abacus Platz 1 Geschäftshaus Large

Surfaces et volumes Informations spécifiques aux clients **Part d'assujettissement**

**PART D'ASSUJETTISSEMENT**

VALABLE DÈS	CLÉ	TOTAL	ASSUJETTI	PART ASSUJETTIE
01.01.2016	m2, Quadratmeter	894.0000	0.0000	0.0000
01.12.2016	m2, Quadratmeter	894.0000	683.0000	76.3982
01.01.2017	m2, Quadratmeter	1210.0000	846.0000	69.9173
01.01.2018	m2, Quadratmeter	1384.0000	999.0000	72.1820
01.06.2018	m2, Quadratmeter	1384.0000	1384.0000	100.0000

Rechercher élément

Sélection

Illustration 35 : La part d'assujettissement est désormais également gérée par allée.

Désormais, la part d'assujettissement est gérée en plus par allée. Ainsi, dans le cas de l'entretien d'une allée, la déduction de l'impôt préalable peut être déterminée plus précisément.

Lors de la mise à jour, la part est calculée. En outre, les clés de répartition qui déterminent le taux d'assujettissement sont également vérifiées. Les écritures d'entretien déjà saisies avant la mise à jour ne sont pas corrigées en cas d'adaptation nécessaire des parts.

Lors de la saisie des documents dans les créanciers et dans la COFI, les nouvelles parts d'assujettissement sont interrogées et reprises.

## 6.2.2 Commande d'artisan/demande d'offre

### Partenaires contractuels en tant que bénéficiaires supplémentaires

The screenshot shows the 'Assistant d'ordres' interface. At the top, there is a section for 'Destinataires supplémentaires'. Below this, there is a dropdown menu currently showing 'Concierge'. A list of options is displayed below the dropdown: 'Concierge' (with a checkmark), 'Propriétaire', 'Locataire / PPE', 'Troisième', and 'Partenaire contractuel'. To the right of the dropdown is an 'Ajouter' button. Further to the right, there are some icons including 'x2', 'x2', and a menu icon.

Illustration 36 : Ajouter des partenaires contractuels comme destinataires supplémentaires.

Dans le bon de commande ou dans la demande de devis, il est désormais possible d'ajouter les partenaires contractuels comme destinataires supplémentaires via l'entrée "Partenaires contractuels". Les partenaires contractuels sont également déterminés par date du jour.

### Ordre issu de la déclaration de sinistre (portail des locataires)

Si un bon de commande ou une demande de devis est créée à partir d'un sinistre, les données du sinistre sont reprises afin que la description et les annexes, comme les photos, soient déjà présentes dans la commande. Les données et les annexes peuvent être modifiées, complétées ou même supprimées.

### Processus de validation

Si une validation est demandée pour un bon de commande, seul le document de commande peut être créé dans l'assistant. Ce document est nécessaire pour le portail des propriétaires. Dès que le propriétaire a validé la commande, l'assistant peut être entièrement exécuté.

## 6.3 Programme 185 "Communication loyer initial"

Pour donner suite à l'adaptation de la loi pour les formulaires de loyer initial, nous avons fait approuver les formulaires à nouveau. Les formulaires ont été préapprouvés pour les cantons suivants.

- Berne
- Bâle
- Fribourg
- Genève
- Lucerne
- Zoug
- Zurich



**Attention** : dans certains cantons, les formulaires doivent être approuvés une nouvelle fois par chaque client. Le formulaire pour le canton de Neuchâtel doit encore être approuvé.

## 6.4 Programme Y224 Impression adaptation de loyer

Pour donner suite à l'adaptation de la loi, les versos des formulaires cantonaux doivent être étendus. Selon le canton, les formulaires doivent être à nouveau approuvés. Le processus est très long, différent par canton et peut durer plusieurs semaines. Veuillez suivre notre Jira <https://jira.abacus.ch/browse/IMMO-21038>.



**Attention** : dans certains cantons, les formulaires doivent être approuvés une nouvelle fois par chaque client.

## 6.5 Programme Y225 "Liste de contrôle adaptation de loyer"

Pour l'ordre Contrat objet, il a été souhaité que l'on puisse forcer un saut de page par contrat. C'est particulièrement utile lorsqu'on établit une adaptation de loyer pour l'ensemble d'une relation contractuelle. Ensuite, les adaptations du contrat principal sont reprises sur les contrats attribués et le saut de page est par contrat principal.

## 6.6 Programme 2311 Saisie consommation

DÉSIGNATION	N° CONTRAT OBJET	CONTRAT OBJET	DU	AU	CONSUMMATION	DATE DU RELEVÉ
4,5P	1	Alder, Marco (01.06.2015 - Aujourd'hui)	01.01.2025	31.12.2025	158.0000	28.12.2025
3,5P	2	Porter, Mirjam (01.06.2018 - Aujourd'hui)	01.01.2025	31.12.2025		
4,5P	179	Vacant (01.02.2022 - Aujourd'hui)	01.01.2025	31.12.2025		
3,5P	183	Boppart, Michelle (01.01.2025 - Aujourd'hui)	01.01.2025	31.12.2025		
4,5P	5	Stadler, Hanna (01.01.2015 - 28.02.2025)	01.01.2025	28.02.2025		
3,5P	6	Kocher, Hermann (01.06.2018 - Aujourd'hui)	01.01.2025	31.12.2025		
2,5P	7	Dähler, Ivan (01.01.2015 - Aujourd'hui)	01.01.2025	31.12.2025		
5,5P	85	Vacant (01.07.2018 - Aujourd'hui)	01.01.2025	31.12.2025		
3,5P	9	Minter, Gustav (01.03.2015 - Aujourd'hui)	01.01.2025	31.12.2025	42.0000	28.12.2025

Illustration 37 : Adapter les anciennes valeurs du compteur

Si un compteur est remplacé, la valeur initiale peut être définie manuellement, même s'il existe déjà un décompte de l'année précédente. Pour cela, il faut appeler la fonction "Correction de valeur" sur la colonne VALEUR ANCIENNE avec le bouton droit de la souris. Dès que l'utilisateur enregistre la valeur, il doit saisir une justification.

La fonction peut ne pas être disponible pour les raisons suivantes :

- La valeur Ancienne peut de toute façon encore être adaptée
- Le bouton droit de la souris est cliqué sur la mauvaise colonne

C'est possible aussi bien pour les compteurs spécifiques aux immeubles que pour les compteurs spécifiques aux objets.

## 6.7 Programme Y2325 "Décompte de charges"

S'il n'y a que des vacants dans un décompte, ils peuvent quand même être édités et classés comme documents originaux.

En outre, il existe un paramètre permettant d'imprimer ou non les décomptes de vacants.

## 6.8 Programme Y292 "Facture finale"

Nous avons adapté le modèle standard pour la facture finale. Dans la liste des postes ouverts, nous affichons la part en % comme information supplémentaire pour les documents issus de la refacturation. Les modèles individuels doivent être adaptés.

## 6.9 Programme Y621 "Paramètres de l'application"

### 6.9.1 Activités

Des rappels uniques ou récurrents peuvent être créés pour les entrées d'entretien. Pour ce faire, il faut sélectionner "Entretien" dans la zone de données. Cette possibilité permet par exemple de surveiller les refacturations.

## 6.9.2 Modèles e-mail

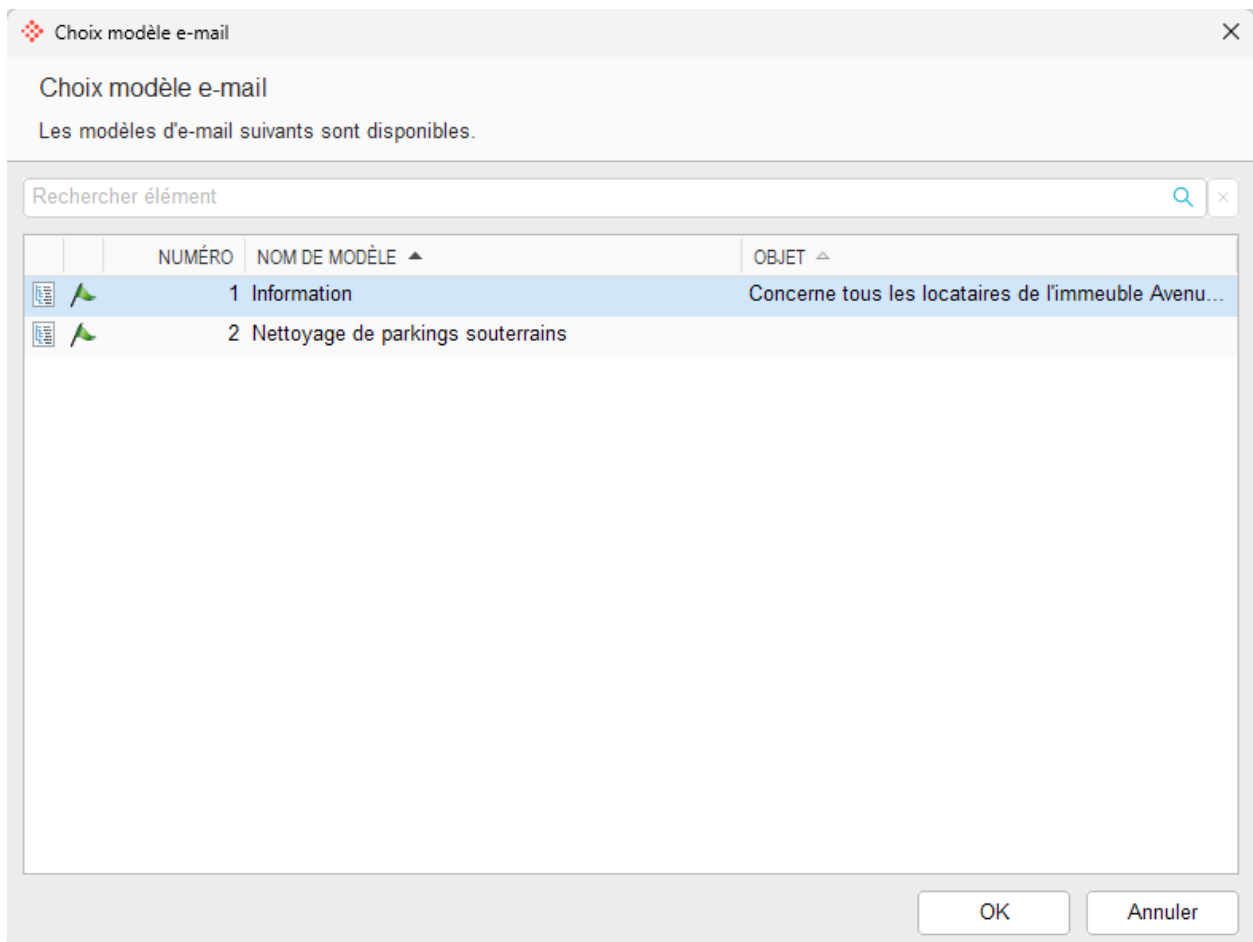


Illustration 38 : Modèles d'e-mails pour les bases des immeubles et des locataires/copropriétaires

Il est très facile d'envoyer des e-mails à partir des programmes Base des immeubles et Base des locataires/copropriétaires. Il est désormais possible de saisir des modèles d'e-mail dans le programme Y621 "Paramètres de l'application". Dans ces modèles, il est possible d'intégrer les champs de données de base les plus divers et de les fusionner lors de l'exécution.



### Configurer des modèles :

1. Programme Y621 Paramètres de l'application
2. Rubrique Modèles de textes\Modèles d'e-mails

### 6.9.3 Libellés d'écritures pour les honoraires

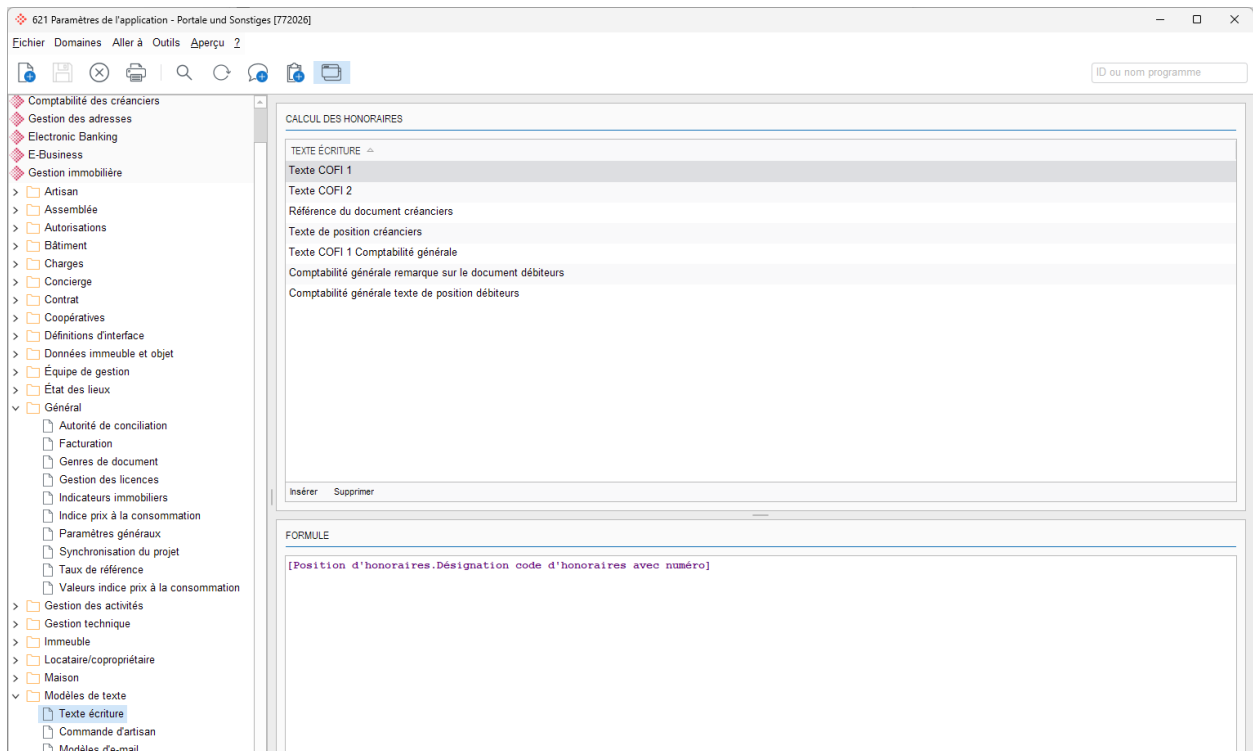


Illustration 39 : Définition des textes d'honoraires

Les libellés d'honoraires n'étaient pas assez détaillés pour certains clients.

Il est désormais possible de concevoir les libellés de manière flexible pour chaque genre d'écriture. Les possibilités suivantes existent :

- Texte d'écriture COFI 1
- Texte d'écriture COFI 2
- Référence du document créanciers
- Remarque sur le document créanciers
- Texte de position créanciers
- Texte COFI 1 Comptabilité générale
- Texte COFI 1 Comptabilité générale
- Comptabilité générale remarque sur le document débiteurs
- Comptabilité générale référence du document débiteurs
- Comptabilité générale texte de position débiteurs

Si aucun libellé n'a été défini, les libellés actuels sont utilisés.

## 6.9.4 Autoriser la décomptabilisation des coûts/acomptes PPE

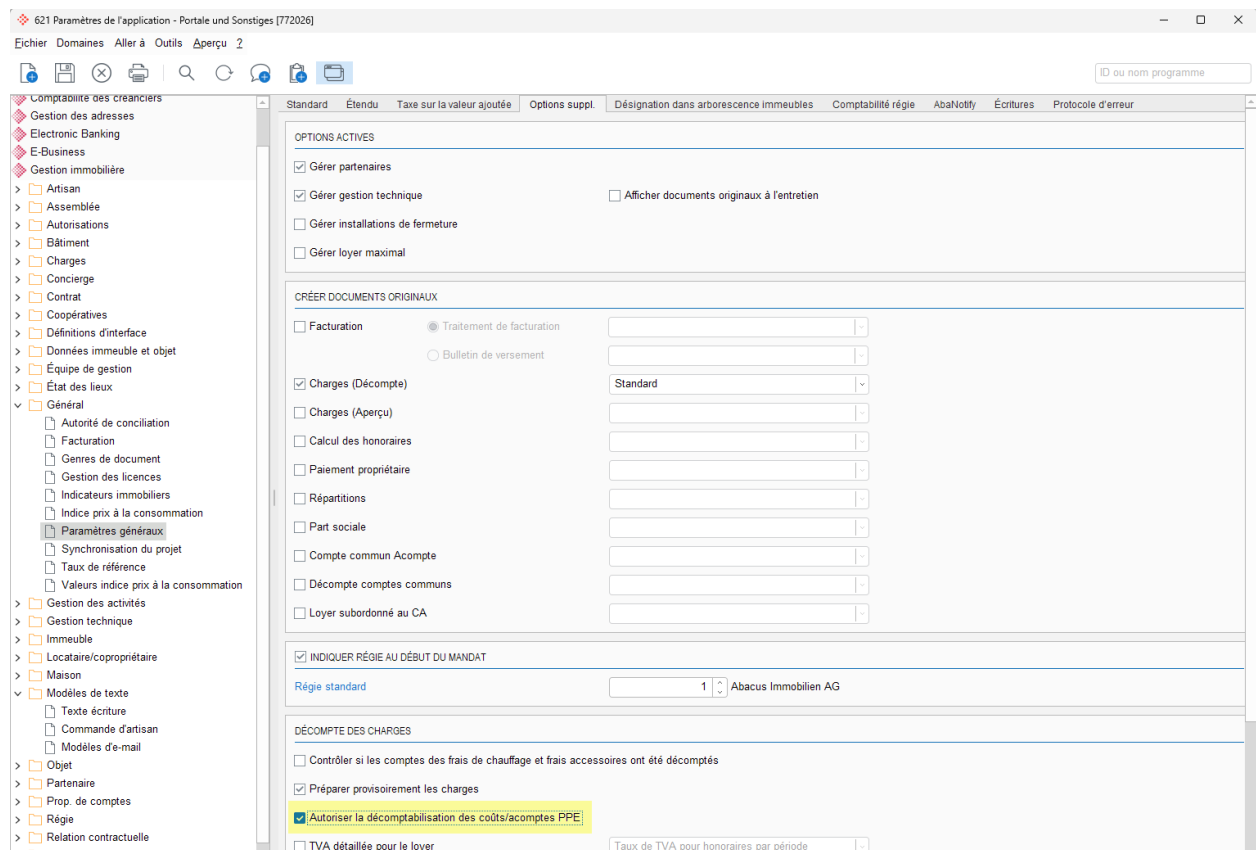


Illustration 40 : Décomptabiliser les charges et les acomptes des charges également pour les PPE

Dans certaines PPE, il y a deux décomptes, un pour les frais généraux et un décompte chauffage. Ces décomptes sont effectués sur des périodes différentes.

Dans cette constellation, les comptes du décompte de chauffage sont gérés dans le bilan. Toutefois, comme les soldes ne sont pas décomptabilisés dans le cas d'une PPE, le solde des comptes augmente d'année en année.

Si ce nouveau paramètre est activé, il est possible de cocher la case Décomptabiliser coûts/compte pour chaque définition de décompte dans l'onglet Général.

Dès que ce paramètre est activé, les coûts et les montants des acomptes sont sortis du compte collectif des charges, comme pour le décompte chauffage d'un immeuble locatif.

## 6.9.5 TVA détaillée pour le loyer

The screenshot shows the 'Paramètres de l'application - Portale und Sonstiges [772026]' window. The left sidebar lists various modules, with 'Général' expanded to show 'Paramètres généraux'. The main area is titled 'CRÉER DOCUMENTS ORIGINAUX' and contains several sections: 'Facturation' (with 'Traitement de facturation' selected), 'Charges (Décompte)' (with 'Standard' selected), 'INDIQUER RÉGIE AU DÉBUT DU MANDAT' (with 'Régie standard' selected), and 'DÉCOMPTÉ DES CHARGES'. In the 'DÉCOMPTÉ DES CHARGES' section, the 'TVA détaillée pour le loyer' checkbox is checked, and the 'Taux de TVA pour honoraires par période' is set to 7.7%.

Illustration 41 : Réglages pour l'affichage de la TVA dans les décomptes d'immeubles locatifs et détermination du taux pour les honoraires

### TVA détaillée pour le loyer

Pour les immeubles locatifs assujettis, tous les frais et acomptes ont été facturés au net (sans TVA). La TVA a été ajoutée au montant restant. Pour déterminer le taux de TVA valable, on a déterminé le taux de TVA le plus élevé qui était en vigueur pendant la période décomptée.

Si le paramètre "TVA détaillée pour le loyer" est activé, tous les frais, montants d'acompte et honoraires sont listés pour les montants de TVA effectivement comptabilisés et le montant de la facture est ainsi déterminé.



**Exemple :** Période de facturation juillet 2023 - juin 2024

Paramètre non activé

Genre	Date	Net	TVA	Brut
Frais d'ascenseur	07.2023	1000.00	77.00	1077.00
Travaux d'environnement	02.2024	2000.00	162.00	2162.00
Petits travaux (hors TVA)	03.2024	500.00	0.00	500.00
1. Acompte	12.2023	-1000,00	-77,00	-1077,00
2. Acompte	06.2024	-1000,00	-81,00	-1081,00
<b>Total dans le décompte</b>	<b>06.2024</b>	<b>1500.00</b>	<b>121.50</b>	<b>1621.50</b>

Réglage activé

Genre	Date	Net	TVA	Brut
Frais d'ascenseur	07.2023	1000.00	77.00	1077.00
Travaux d'environnement	02.2024	2000.00	162.00	2162.00
Petits travaux (hors TVA)	03.2024	500.00	0.00	500.00
1. Acompte	12.2023	-1000,00	-77,00	-1077,00
2. Acompte	06.2024	-1000,00	-81,00	-1081,00
<b>Total dans le décompte</b>	<b>06.2024</b>	<b>1500.00</b>	<b>81.00</b>	<b>1581.50</b>
Coûts à 7,7 %		1000.00	77.00	1077.00
Coûts à 8,1 %		2000.00	162.00	2162.00
Coûts à 0 %		500.00	0.00	500.00
Acompte à 7,7 %		-1000,00	-77,00	-1077,00

Acompte à 8,1 %		-1000,00	-81,00	-1081,00
-----------------	--	----------	--------	----------

### Détermination du taux de TVA pour les honoraires lors du décompte

La détermination des taux pour les honoraires d'un décompte des charges donne toujours lieu à des discussions lors d'un changement de taux.

Jusqu'à présent, le taux de TVA était toujours déterminé au sein de la période de décompte. En cas de changement de taux, le taux de TVA le plus élevé est utilisé pour les honoraires de gestion.

Ce comportement a été clarifié avec l'administration de la TVA et déclaré correct. Pour cela, il existe une confirmation de la TVA sous la forme d'un e-mail officiel qui se trouve dans l'article [KB-9913](#).

Étant donné que certains clients estiment néanmoins que le taux de TVA applicable aux honoraires doit être déterminé au moment du décompte, nous avons choisi de laisser cette décision à l'appréciation de l'utilisateur et de proposer un paramètre à cet effet.

Il est désormais possible de redéfinir la date à laquelle l'évaluation doit avoir lieu :

- Taux de TVA pour les honoraires par période => le taux est déterminé dans la période de décompte
- Taux de TVA pour les honoraires par préparation => le taux est déterminé à la date du jour de la préparation



**Indication :** Pour les immeubles locatifs, le paramètre "TVA détaillée pour le loyer" doit être activé pour que la détermination du taux d'honoraires puisse être paramétrée.

### 6.9.6 Assemblée PPE

The screenshot shows the 'Entrée de protocole' window with the 'VOTE' section expanded. It displays a table of voting results and a list of voters categorized by their vote.

	Kopfstimme	Wertquote
<b>Accepté</b>	2	490
<b>Rejeté</b>	1	290
<b>S'abstenir</b>	1	220
<b>Total</b>	4	1000

**Accepté**  
Kohler Julia  
Herzog Silvan

**Rejeté**  
Felix Muster (remplaçant de Sonderer Simona / Meier Sepp)

**S'abstenir**  
(ABSENT) Bühler Marta / Bühler Remo

Illustration 42 : Reprendre les résultats détaillés des votes

Pour les résultats des votes, il est désormais possible de reprendre les noms des différents copropriétaires dans le procès-verbal. Le modèle doit à cet effet être complété. Les personnes peuvent être éditées les unes sous les autres ou les unes à côté des autres (séparées par une virgule). Les champs sont ajoutés via le symbole + sous le point Champs.

### 6.9.7 E-Business

Dans l'e-business, il est possible de gérer différents paramètres e-business pour un locataire/participant par divisions. Ainsi, un locataire pourrait utiliser ebill auprès de l'administration A et AbaNet WebAccess (e-mail) auprès de l'administration B. Ces paramètres seront désormais pris en compte. Dans ce cas, le réglage est valable pour la division qui a été enregistrée auprès de l'administration.

## 6.9.8 Synchroniser les fonctions de l'artisan

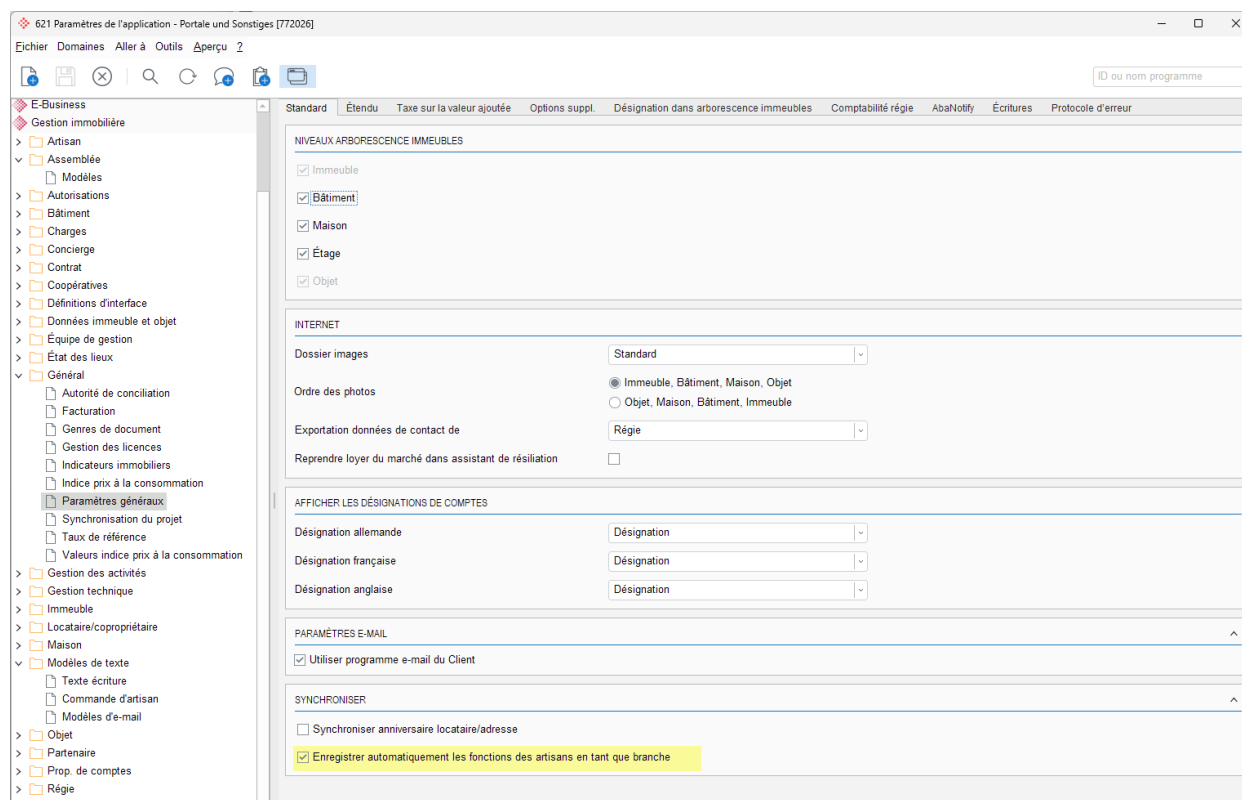


Illustration 43 : Transférer automatiquement les fonctions pour les artisans dans les branches

Les fonctions des artisans sur les différents immeubles et les branches dans la base des fournisseurs des créanciers devraient être identiques. Nous utilisons les branches lors de la commande d'artisan afin de pouvoir réduire le choix.

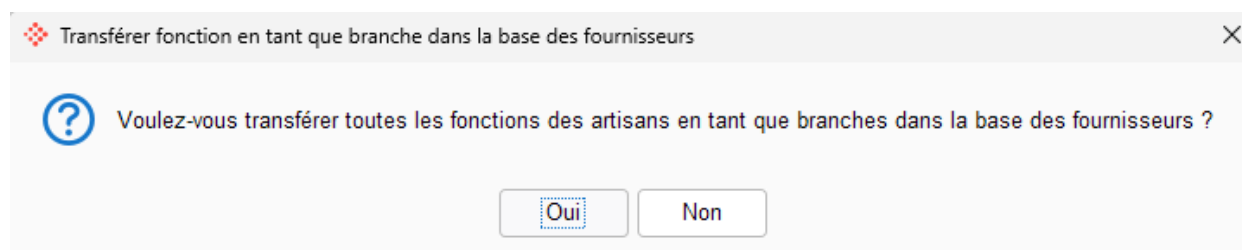


Illustration 44 : Transférer les fonctions des artisans

Avec ce paramètre, les fonctions des artisans sont automatiquement reprises dans la base des fournisseurs. Si la case est cochée et enregistrée, l'utilisateur peut décider si une synchronisation unique doit être effectuée des fonctions des artisans vers la base des fournisseurs. Si oui, les fonctions sont transférées. En cas de réponse négative, les branches ne sont pas mises à jour.

Si une fonction est ajoutée ultérieurement à un artisan sur un immeuble, elle sera également reprise dans la base des fournisseurs si elle n'existe pas encore.

Si une fonction est supprimée pour un fournisseur dans la base des immeubles, la branche est conservée. Il est ainsi possible de limiter les fonctions pour certains immeubles.

## 6.9.9 Paramètres du portail

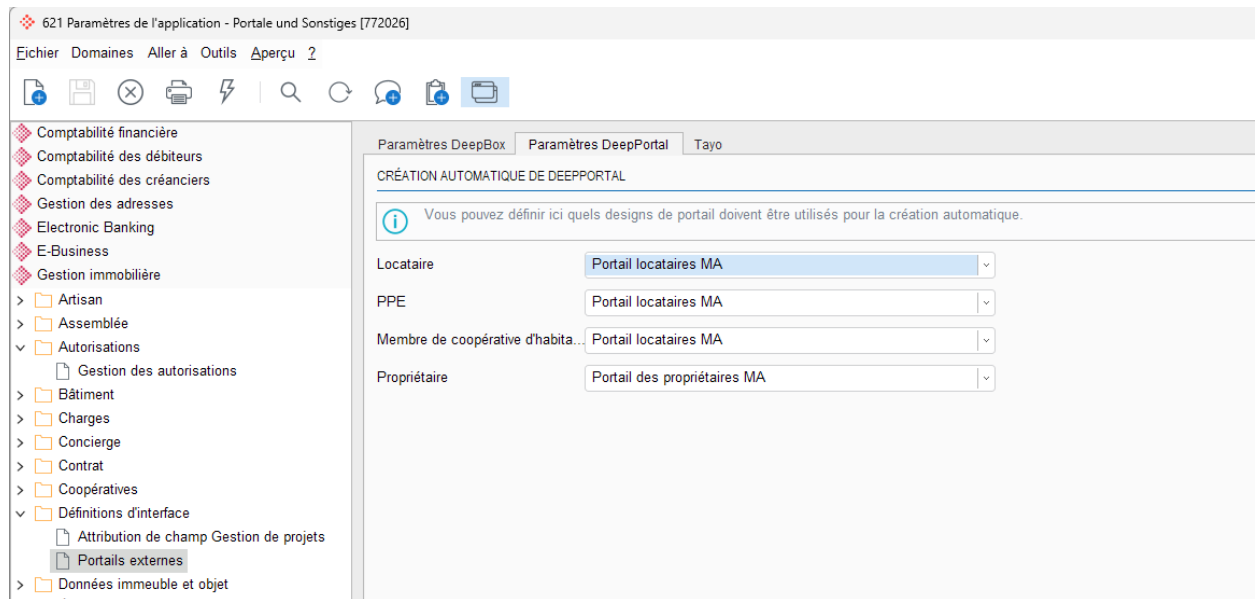


Illustration 45 : Propositions de design de portail

Pour que les portails puissent être ouverts automatiquement, nous avons besoin du design pour les différents portails. Nous faisons la distinction entre les locataires, les copropriétaires, les coopératives d'habitation et les propriétaires. Dès qu'un design a été défini pour un type de portail, les portails sont créés automatiquement si :

- Si le genre de communication est Automatique ou Portail/Classement
- Lorsqu'un contrat est activé
- Si un nouveau colocataire est ajouté à un contrat activé
- Lorsqu'un nouvel immeuble est saisi et qu'un propriétaire y est attribué
- Lorsqu'un nouveau propriétaire est ajouté à un immeuble existant

Si aucun design n'est enregistré, il n'y a pas d'ouverture automatique.

Les portails des locataires/copropriétaires sont automatiquement supprimés dès que la fin du contrat + 1 jour est atteinte.

## 6.10 Programme Q974 "Concepteur de processus"

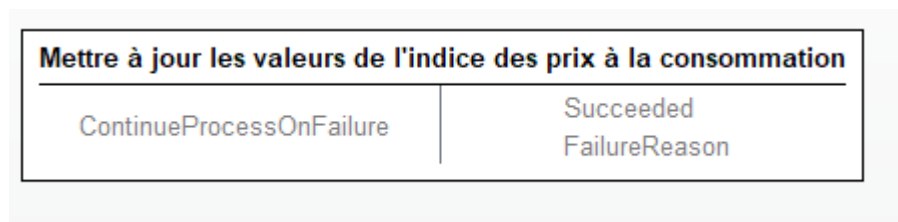


Illustration 46 : Nouvelle activité BPE pour l'importation des indices des prix à la consommation

Une nouvelle activité BPE a été créée pour que les indices des prix à la consommation puissent être mis à jour de manière automatisée. Celle-ci permet d'exécuter un processus de manière périodique. Pour cela, les options Business Process Engine et Data Automation sont nécessaires.

## 6.11 Programme A621 "Activités"

The screenshot shows the 'Paramètres d'exécution' (Execution Parameters) tab for the 'Gestion immobilière' application. The left sidebar contains a tree view with the following items: 'Changement de locataire', 'Standards', 'Commande', 'Créer un budget', 'Créer une sortie PPE PO', 'décompte des ventes', 'Décompte HKNK', 'Facturation PPE', and 'Lettre du locataire' (highlighted). The main panel includes the following fields:

- Application: Gestion immobilière
- Exécution selon: Contexte
- Genres de documents a...: 2;
- Dossier traitement: [empty]
- Traitement présélectionné: 1 Schreiben Reparatur
- Lieu de classement: Dossier (Gestion des activités)
- [empty field with search icon]

Below these fields is a section 'CHAMPS DÉFINIS PAR L'UTILISATEUR' with an information icon and the text: 'Dans les champs définis par l'utilisateur de la table "GADATA", sélectionnez les champs devant être utilisés pour de valeurs supplémentaires.' Below this is a table with columns 'CHAMP' and 'VALEUR PROPOSÉE'.

Illustration 47 : Des modèles d'immeubles peuvent être utilisés pour les activités de lettres.

Pour le type d'activité Lettre, il est possible d'utiliser les traitements Word du programme Y391. Les contextes suivants sont pris en charge selon le traitement :

Genre de traitement	Contexte
Contrat objet	Contrat objet
Documents du locataire	Locataire, adresse si locataire, contrat objet, objet, immeuble, maison , bâtiment
Documents du concierge	Adresse si concierge, immeuble, bâtiment, objet  Lorsqu'un objet est sélectionné, les concierges de tous les niveaux sont édités.
Documents du propriétaire	Adresse si propriétaire, immeuble
Documents PPE	Adresse si PPE, PPE, contrat objet, immeuble, bâtiment, maison, objet
Assemblée PPE	Assemblée
Documents de changement de locataire	Contrat objet Si plusieurs contrats objet sont enregistrés, aucun document n'est édité.
Destinataires	Adresse  En fonction de ce qui a été sélectionné dans le traitement (concierge, partenaire...), l'adresse doit correspondre au type. Si, par exemple, Concierge est enregistré dans le modèle, l'adresse doit également être un concierge.