GARAIO REM – Fonctionnalités

Description des fonctionnalités du logiciel GARAIO REM

Thème
Aperçu et description des fonctions que le logiciel GARAIO REM comprend en standard

Release
v1.25

Nombre de pages
23

Statut
Autorisé

Date d'édition
1er août 2025

Table des matières

FONCTIONNALITÉS DU LOGICIEL GARAIO REM 3

1 SERVICE / INTERFACE UTILISATEUR 3
2 SYSTÈME DE DOCUMENTS INTÉGRÉ 3
3 PERSONNES / ADRESSES 4
4 PROFIL DU PROPRIÉTAIRE 4
5 DONNÉES DE BASE DES BIENS IMMOBILIERS 4
6 DONNÉES DE BASES DES ENTRÉES ET DES OBJETS 5
7 LOYER 5
8 ADAPTATION DU LOYER 5
9 CONTRAT DE BAIL 6
10 RÉSILIATION/LOCATION 7
11 COMPTABILITE GENERALE 8
12 COMPTABILITE : HERITAGE DES DONNEES AU SEIN D'UNE HIERARCHIE DE CONSOLIDATION 9
13 MISE EN DEBIT 9
14 ENCAISSEMENT 9
15 CONSULTATION DES DEBITEURS 10
16 SYSTEME DE RAPPELS 10
17 BON DE COMMANDE 11
18 PAIEMENTS DES CREANCIERS 11
19 ÉCRITURES MANUELLES 12
20 ÉCRITURES EN MASSE 12
21 CONSULTATION DES CREANCIERS 13
22 BUDGETS 13
23 TVA 13
24 DECOMPTE DE CHAUFFAGE / FRAIS ACC 14
25 DECOMPTE DE GESTION 15
26 BILAN/ COMPTES DE RESULTATS 16
27 HONORAIRES DE GESTION 17
28 PROPRIETE PAR ETAGES 17
29 CORRESPONDANCES INDIVIDUELLES 19
30 PROFIL UTILISATEUR 19
31 GESTION DES ROLES 19
32 AUTORISATIONS / COMPETENCES 19
33 GESTION DES AFFAIRES EN SUSPENS 20
34 RAPPORTS 20
35 GERER L'ADMINISTRATION 21
36 PROTECTION DES DONNEES 21
37 MOTS-CLES (TAGS) 21
38 ENVOI D'E-MAIL 21
39 AUTHENTICATION A DEUX FACTEURS 22
40 HELPCENTER GARAIO REM 22
41 SERVICES ET MODULES SUPPLEMENTAIRES (PAYANT) 22

Fonctionnalités du logiciel GARAIO REM

La liste suivante présente les fonctionnalités du logiciel GARAIO REM version 1.25.

1 Service / interface utilisateur

- Utilisation possible d'une grande partie du clavier pour une utilisation efficace, y compris l'accès direct aux points de menu via des commandes expertes
- Navigation directe sur les données référencées via des liens (par ex. locataires ou objets dans un contrat de bail, rapport)
- Un rapport ou un masque de saisie peut être enregistré comme marque-page (navigateur) ou envoyé par courriel sous forme de lien
- Traitement simultané de plusieurs données / rapports dans des onglets du navigateur (l'application ne doit pas être lancée plusieurs fois)
- L'application complète peut être utilisée sur n'importe quel appareil doté d'un navigateur moderne (tablettes 10" ou plus), faibles exigences en termes de puissance et de mémoire des terminaux
- La recherche plein texte configurable permet d'accéder directement ("googler") aux données indexées (données de base, factures...) sans passer par des masques de recherche
- Rapports directement intégrables dans les masques de données de base (par ex. aperçu des locataires)
- Représentation graphique de données de base complexes (structure de l'immeuble, loyer)
- Historisation intégrée des opérations de mutation par utilisateur avec navigation simple (qu'ai-je fait aujourd'hui ?)
- Interface utilisateur multilingue : Allemand et français (italien et anglais techniquement disponibles, traductions manquantes)
- Changement très simple de la langue de l'interface graphique par l'utilisateur
- Distinction visuelle entre l'environnement de test et l'environnement de production
- Possibilité de distinguer visuellement les différentes instances de production en fonction de l'utilisateur, lorsqu'un utilisateur est autorisé à travailler avec des environnements de différents clients
- Disponible comme service supplémentaire : Mise à jour de l'environnement de test avec les données de l'environnement de production par un utilisateur GARAIO REM autorisé
- Tableau de bord intuitif avec aperçu des suspens et des informations pertinentes

2 Système de documents intégré

- Configuration des modèles de documents (p. ex. contrat de bail, rappel, factures) via un système intégré d'éléments de texte
- Modèles de documents intelligents, programmables avec un langage de programmation simple et intégré
- Aperçu intégré du document pendant la saisie/le traitement (p. ex. contrat de bail, confirmation de résiliation, facture)
- Les documents sont générés sur le serveur sous forme de PDF et stockés dans le système. Ils sont attribués à la personne concernée et peuvent ainsi être consultés et imprimés à tout moment.
- Des documents externes peuvent être téléchargés (par ex. scan d'un contrat de bail signé)

- Les documents peuvent être posés dans un immeuble, une comptabilité, une entrée, un objet, un contrat de bail, un concierge et une personne dans un dossier à cet effet
- Enregistrement automatique des extraits et des documents de décompte personnels d'un décompte définitif des charges et de la PPE dans le dossier de la comptabilité
- Enregistrement automatique des décomptes de gestion récupérés dans le dossier de la comptabilité

3 Personnes / Adresses

- Gestion centralisée des personnes/adresses indépendante du mandant
- Aide à la saisie et à la validation d'une adresse par Google Maps
- Droit de mutation limité pour les personnes sensibles, par exemple les collaborateurs, les propriétaires ou les titulaires de la comptabilité
- Blocage des rappels et des paiements
- Validation pour éviter les doubles saisies
- Exonération de la TVA (par ex. consulats)
- Langue dépendante du destinataire pour les documents (factures de loyer, rappel, contrat de bail, etc.)
- Branches de locataires et de créanciers
- Principe du double contrôle activable pour la saisie des relations de paiement
- Une adresse individuelle pour les documents peut être enregistrée sur une personne ou sur un contrat de bail
- Fusionner des personnes (doublement saisies)

4 Profil du propriétaire

- Limite de compétence pour la rédaction de contrats de bail
- Protection de l'accès aux loyers de marché contrôlés par l'état
- Proposition configurable du taux de location

5 Données de base des biens immobiliers

- Possibilité de gérer les données de base de manière générique (données de base spécifiques au client)
- Différentes catégories pour le site, l'état, le type du bâtiment, le type d'utilisation
- Contrats de conciergerie avec différents rôles
- Informations pertinentes pour la publication d'annonces sur les plateformes de marché Internet, telles que les distances ou les caractéristiques d'équipement
- Fournisseurs obligatoires pour les demandes d'offres et les commandes auprès des créanciers
- Répertoire d'adresses personnalisé
- Autorisation d'accès aux données à partir de ce niveau
- Données de base des installations des citernes

6 Données de bases des entrées et des objets

- Types d'entrée spéciales pour l'attribution automatisée de l'adresse de correspondance lors de nouvelles locations
- Mutation simple du numéro d'entrée et d'objet
- Données de l'annonce et informations sur les visites pour l'offre sur les plateformes de marché
- Les annonces pour les objets à vendre peuvent être saisies via GARAIO REM et transmises à la plateforme de marché
- Informations pertinentes pour la publication d'annonces sur les plateformes de marché Internet, telles que les distances ou les caractéristiques d'équipement
- Édition simple de l'annonce pour les places de marché Internet avec glisser-déposer pour les images, aperçu de l'annonce avec la mise en page Homegate pendant l'édition (quel sera son aspect sur Homegate ?)
- Données historiques (historique d'entretien) avec enregistrement automatique lors de la saisie des factures des créanciers
- Inscriptions manuelles relatives à l'historique, par exemple lors de rénovations importantes avec possibilité de télécharger un document
- Texte de réponse multilingue pour les demandes de personnes intéressées provenant des plateformes de marché (par exemple, lorsqu'un bien est déjà loué ou que la date de visite est déjà fixée)
- Il est possible de gérer un nombre illimité de plateformes de marché

7 Loyer

- Loyers réels
- Loyers théoriques et loyers potentiels (les types sont configurables)
- Intérêt locatif séparé (loyer fictif), proposition automatique lors de la saisie d'une résiliation
- Surfaces par rapport au loyer
- Surfaces effectives sans référence au contrat de bail, activation lors de la prochaine résiliation
- Calcul automatique du loyer basé sur les coûts
- Réglementation des compétences pour le loyer de relocation, y compris le workflow à plusieurs niveaux
- Représentation graphique de l'évolution des loyers d'un objet, y compris les périodes soumises à la TVA et la relation entre le loyer et les loyers théoriques (par ex. loyer de marché)

8 Adaptation du loyer

- Consultation facile
- Processus d'adaptation, par exemple uniquement pour les "contrats de baux indexés"
- Expédition normale ou LSI, y compris bordereau postal et preuve d'expédition interne à l'entreprise (bordereau)
- Textes automatisés en cas de modification des bases locatives
- Simulation des adaptations de loyer

- Possibilité de traiter des adaptations de loyer au niveau d'un immeuble, d'un bail ou via un mot-clé pour plusieurs immeubles
- Proposition automatique de la prochaine date d'adaptation possible
- Possibilité d'envoi séparé aux locataires solidaires
- Inactivation d'une adaptation définitive du loyer. Possibilité de préparer les formulaires officiels avec signature électronique
- Calcul automatisé des réserves de loyers et édition détaillée par composant pour les bases de loyers
- Calcul de l'augmentation des coûts selon la préférence du canton SG, respectivement de la commune d'Arbon/TG
- Calcul de l'augmentation des coûts selon l'usage romand (augmentation effective des coûts)
- Calcul de travaux à plus-value (aussi selon la méthode Fracheboud) et application dans le cadre d'une adaptation de loyer
- Affichage de la prochaine date de résiliation du contrat de bail selon la date et le délai de résiliation
- Adaptation des loyers avec possibilité de prévisualisation de la formule officielle
- Création facile de formulaires officiels pour les loyers échelonnés ou d'autres loyers déjà existants
- Les formulaires sont disponibles pour toute la Suisse. Les formulaires ont été approuvés par de nombreux cantons [1]
- Envoi en masse avec mise à disposition de fichiers PDF et envoi via un prestataire de services (prestataire externe avec éventuels frais supplémentaires)

9 Contrat de bail

- Modèles de contrats de location configurables et dynamiques (composition du texte en fonction des données du contrat grâce à un langage de programmation simple et intégré)
- Annexes configurables par modèle ou immeuble, p. ex. lettre d'accompagnement, informations au concierge, commande de panneaux
- Possibilité d'envoyer des documents de bail pour une signature digitale (actuellement uniquement via Flatfox)
- Configuration de propositions par défaut pour des nouveaux contrats de bail (par ex. mode de paiement, délai de résiliation, garantie etc.)
- Possibilité de définir de différentes dates de résiliation pour le locataire et le bailleur
- Une configuration pour l'impression recto-verso est possible
- Propositions de texte automatisées, par exemple pour les baux à durée déterminée, les options de renouvellement, les baux indexés, etc.
- Remplacement des blocs de texte standard par des blocs de texte individuel enregistrés dans l'immeuble ou l'entrée
- Possibilité, pour les frais d'exploitation, de définir, au niveau de l'immeuble ou de l'entrée, et par type de contrat de location, des conventions de texte différentes du standard
- Validations selon le droit du bail, par exemple pour les contrats de baux indexés

[1] Le client est responsable de la conformité légale, de la validité et de l'actualité des formulaires. GARAIO REM n'assume aucune garantie à cet égard et exclut toute responsabilité pour d'éventuels dommages (notamment en rapport avec des adaptations de loyer et résiliations).

- Détection automatique de l'assujettissement à la TVA d'une place de parc
- Validation de l'assujettissement volontaire d'un objet à la TVA
- Visualisation de l'imposition de groupe, de l'option et de l'exonération d'impôt avec possibilités d'escalade
- Lors de l'établissement du contrat de bail, la base de loyer actuelle est toujours proposée
- Reprise automatique de différentes données du contrat de bail précédent, par ex. le mode de paiement ou les délais et dates de résiliation
- Il est possible de saisir un nombre illimité de locataires solidaires
- Création facile d'avenants ou de réécritures de contrats de bail (cession)
- Contrats de baux provisoires, avenants et cessions pouvant être annulés en cas de non-signature
- Activation et désactivation avec autorisation d'accès séparée
- Les numéros officiels de logement peuvent être mentionnés sur le contrat de bail ou, en tant qu'annexe, sur une attestation de logement
- Langue du document en fonction du destinataire
- L'adresse des documents relatifs au contrat de location contient par défaut, dans le cadre des directives de la Poste, toutes les parties au contrat de bail. Elle peut être remplacée par une adresse spécifique au contrat. Le document de rappel avec menace de résiliation fait exception à cette règle
- Vraies et fausses options de renouvellement
- Les mutations dans les baux commerciaux peuvent être soumises au principe du double contrôle avec une limite de montant configurable par propriétaire et un utilisateur responsable de l'escalade
- Visualisation conviviale des modifications apportées à un contrat de bail activé
- Déclaration automatique des emménagements et déménagements aux communes
- Informations sur les changements de locataires à des tiers par e-mail

10 Résiliation/location

- Confirmations de résiliation configurables
- Annexes configurables, par ex. informations au concierge, aux bureaux, etc.
- Propositions de texte automatisées, par exemple si plusieurs contrats de baux sont résiliés ou si plusieurs parties au contrat de location sont concernées ou si la résiliation a eu lieu à une date précise ou non
- Proposition automatisée de la date de responsabilité sur la base des dispositions contractuelles de résiliation, également pour les contrats de baux avec un préavis de deux semaines
- Proposition automatisée du loyer de relocation selon une variante configurable par propriétaire d'immeuble, par exemple le loyer le plus élevé parmi les loyers actuels corrigés des coûts, les loyers actuels ou les loyers du marché - ou toujours un certain loyer théorique
- Offre automatisée sur différentes plateformes de marché ou services supplémentaires comme Flatfox
- Gestion intégrée du texte de l'annonce et des informations de visite
- Interfaces avec les plateformes de marché courantes, y compris la configuration du protocole de transfert de fichiers (FTP)

- Signalement automatique par e-mails des arrivées et des départs de locataires aux communes
- Résiliation configurable par le bailleur. Des formulaires ont été approuvés par divers cantons.[2]

11 Comptabilité générale

- GARAIO REM est compatible avec les mandants, les fonctionnalités centrales étant disponibles pour tous les mandants, par ex :
  - Une base centrale de personnes et d'adresses
  - Une position débitrice pour tous les mandants
  - Lecture des fichiers d'entrées de paiement (camt.054) simultanément pour différents mandants
  - Un seul cycle de relance pour tous les mandants
- Une comptabilité est tenue pour chaque immeuble
- Une comptabilité peut être tenue pour chaque propriétaire afin de consolider les comptabilités des immeubles (pas obligatoire)
- Les comptabilités peuvent également être tenues pour des sociétés de gestion, des sociétés immobilières, des fonds immobiliers ou des entités juridiques similaires
- Copie facile des plans comptables, des centres de coûts ou de la configuration de la comptabilité à partir d'une autre comptabilité
- Ouvrir ou initier le bouclement de plusieurs exercices comptables en parallèle au moyen de mots-clés
- Modification simple des hiérarchies de consolidation
- Possibilité de saisir x propriétaires avec des quotes-parts différents, participant à la répartition des bénéfices, sur une comptabilité
  - Calcul du bénéfice au jour près
  - Lors de la clôture d'un exercice, possibilité de créer automatiquement un créancier pour chaque propriétaire
  - Possibilité de déclencher des paiements exceptionnels
- Pour chaque comptabilité, choix si la comptabilisation des parts de bénéfices par (co-) propriétaire doit se faire par exercice ou par année
- Possibilité de définir un texte d'écriture par compte en tant que proposition
- Les numéros de documents peuvent être attribués automatiquement par site
- La consolidation peut être automatisée à plusieurs niveaux (analyse également disponible sous forme de bilan ou Excel), par exemple pour :
  - Immeuble → Lotissement → Propriétaire
  - Immeuble → Société immobilière → Fonds immobiliers
- Présentation des comptes selon IFRS possible
- Possibilité de compensation de postes individuels avec une EPSID
- Possibilité de comptabilisation selon le loyer encaissé
- Calcul flexible et paiement du disponible pour les propriétaires
- Possibilité d'effectuer des délimitations uniques ou récurrentes avec la fonction « Conclusion »

[2] Le client est responsable de la conformité légale, de la validité et de l'actualité des formulaires. GARAIO REM n'assume aucune garantie à cet égard et exclut toute responsabilité pour d'éventuels dommages (notamment en rapport avec des adaptations de loyer et résiliations).

12 Comptabilité : héritage des données au sein d'une hiérarchie de consolidation

- Exercices et périodes
- Plan comptable et structure du plan comptable
- Plan de rapport
- Versions du budget
- Configuration du décompte de gestion

13 Mise en débit

- Mise en débit avec comptabilité complète de toutes les créances
- Les postes ouverts sont également mis à jour sans interruption. GARAIO REM n'a pas de programme de "correction manuelle des positions débitrices". Toutes les mutations des données de base (p. ex. résiliation, activation du contrat de bail ou adaptation du loyer) dans une période déjà consignée déclenchent une correction automatique de la position débitrice - correcte du point de vue comptable dans la période suivante, si la clôture définitive ou un décompte définitif des charges a déjà eu lieu
- Correction automatique de la position débitrice lors de la mutation du début de l'administration et lors de la saisie rétroactive de la fin de l'administration d'un bien immobilier
- Correction automatique de la position débitrice en cas de saisie rétroactive de la fin de l'administration de l'entrée
- Ecritures de régularisation automatisées si le mode de paiement n'est pas mensuel
- Modes de paiement spéciaux mai/novembre, par exemple pour les contrats agricoles

14 Encaissement

- Transferts de factures pour les débits directs ou les locaux de gardiennage à la charge du décompte de charges
- Trafic des paiements via QR-facture, recouvrement direct bancaire (LSV+) ou CH-DD de la Poste
- Envoi en masse des factures de loyer avec mise à disposition de fichiers PDF et envoi via un prestataire de services comme Avaloq Outline AG ou Print & More (service externe avec éventuels frais supplémentaires)
- Regroupement automatisé de différents contrats de bail sur la même facture de loyer
- Factures de loyer conformes à la TVA
- Fonction de copie pour les factures et les notes de crédit
- Justificatifs automatiques pour factures et notes de crédits
- Possibilité, de télécharger des annexes PDF sur des factures, des notes de crédits et des écritures
- Workflow pour la vérification du règlement des compétences pour les factures et les notes de crédit
- Création d'accords de paiement avec division simple des créances ouvertes en plusieurs versements
- Comptabilisation des accords de paiement uniquement à la réception du paiement

- Facture en blanc pour une comptabilisation simple des paiements réguliers avec la même imputation, par ex. pour les recettes des automates à prépaiement
- Création d'un document QR pour les postes ouverts existants
- Intégration facile des postes ouverts dans une facture, par exemple lors d'un décompte final
- Nombre illimité de positions de facture, par exemple pour un décompte final détaillé
- Lecture facile de plusieurs fichiers en même temps, même de différentes banques
- Les exigences de la norme ISO 20022 sont prises en charge
- Refacturation automatique des factures fournisseur ou des décomptes finaux

15 Consultation des débiteurs

- Présentation claire avec regroupement par échéance
- Fonction de filtrage pour une meilleure lisibilité, par ex. uniquement les postes ouverts ou les échéances à partir d'une certaine date

16 Système de rappels

- Procédure de rappel simple en quatre étapes
    1. Générer les propositions de rappels
    2. Traitement des propositions de rappel par les utilisateurs autorisés
    3. Assurance qualité avant l'impression des documents de rappel
    4. Impression des documents de rappel
- Propositions de la séquence de rappel en fonction du type d'objet, p. ex. "Rappel de paiement / Menace de résiliation / Poursuite" ou "Rappel de paiement / Menace de poursuite / Poursuite" ou "Menace de résiliation / Poursuite".
- Les blocages de rappels au niveau de la personne empêchent l'envoi de documents de rappel aux « personnes sensibles »
- Un blocage des rappels sur un immeuble empêche l'envoi trop précoce de rappels lors de la prise en charge d'un mandat
- Filtre spécial pour la sélection des « débiteurs avec adresse à l'étranger »
- Textes de justification obligatoires pour certains statuts de relance, par exemple en cas d'accords de paiement conclus ou de cas juridiques
- Etablissement de procédures de poursuite, si souhaité séparément pour locataire et locataire(s) solidaire(s)
- Selon la configuration, les documents de rappel sont envoyés normalement ou sous forme de LSI, y compris le bordereau postal et la preuve d'envoi interne à l'entreprise (bordereau)
- Envoi séparé de rappels avec menace de résiliation, y compris pour les soldes du décompte des charges, à tous les locataires solidaires
- Textes de rappel individuels par type de rappel, y compris une référence individuelle à d'éventuels documents de rappel déjà envoyés
- Historisation détaillée de toutes les opérations sur un poste ouvert avec intégration dans l'interface utilisateur
- Arrêt des rappels sur des postes ouverts sélectionnés, y compris « nouvelle relance » automatisée après expiration du délai d'arrêt des rappels
- Différents types de créances pour le loyer brut, le décompte des charges, les factures des débiteurs et les créances budgétaires de la PPE

- Les postes de créance avec certains statuts de rappel ne sont plus compensés directement par un paiement camt.054 normal, p. ex. après l'introduction d'une poursuite ou lors d'un accord de paiement
- Manipulation simple des arrêts de rappel pour les nouveaux mandats ou les mandats sortants
- Les postes ouverts sur l'usage injustifié dans le cadre de réquisitions de poursuite et de continuation sont gérés avec des titres de créance « dommages et intérêts »
- Possibilité de traitement sélectif par site (filiale)
- Cycles de relance séparés pour les immeubles locatifs et les immeubles en copropriété
- Cycles de relance distincts par succursale
- Les documents de rappel pour les débiteurs ayant une adresse à l'étranger sont préparés dans un fichier séparé
- Possibilité d'annuler une impression de rappel effectuée

  Facturation des frais de rappel sur demande. La comptabilisation des frais de rappel n'a lieu qu'au moment de leur paiement
- Les frais de rappel peuvent faire l'objet d'un rappel, les frais de rappel non payés ne doivent pas être décomptabilisés

17 Bon de commande

- Gestion intégrée des commandes avec lien au budget (les commandes non encore payées mais déjà exécutées ont un impact sur le budget)
- Gestion des fournisseurs obligatoires au niveau de l'immeuble
- Demande d'offres ou établissement direct de commandes en tenant compte des fournisseurs obligatoires
- Le blocage des fournisseurs est possible au niveau de l'immeuble.
- Validation des compétences en matière de montants spécifiques aux propriétaires
- Création facile de copies, par exemple pour le concierge, les locataires ou d'autres destinataires
- Personnalisation visuelle du formulaire de commande
- Possibilité d'ajouter des images ou PDFs à la demande de devis et au bon de commande
- Possibilité de copier des demandes de devis et bons de commande
- Lien avec l'historique de l'entretien d'un objet ou d'un bien immobilier
- Possibilité d'escalade définissable via la comptabilité ou via l'utilisateur
- Avertissement en cas de dépassement de la limite de compétence configurée dans la comptabilité

18 Paiements des créanciers

- Interprétation de documents scannés ou saisie assistée par lecteur de documents
- Sélection directe du créancier sur la base de l'analyse du bulletin de versement
- Enregistrement automatisé des entrées historiques en fonction de la définition du compte
- Sur demande, workflow pour la vérification de la gestion des compétences à plusieurs niveaux
- Les paiements sur des numéros IBAN étrangers en CHF sont possibles

- Ordres permanents pour les paiements d'acomptes aux clients ou les paiements de salaires aux concierges avec un processus de visa/libération/escalade préalable ainsi que pour la distribution directe des bénéfices aux (co-) propriétaires concernés
- Annulation facile d'une facture fournisseur
- Visualisation des changements du statut d'une facture fournisseur
- Répartition et comptabilisation des charges, par période et pour plusieurs exercices avec calcul des parts au jour près.
- Préparer les paquets de paiement par utilisateur responsable
- Regroupement de différents paquets de paiements auprès de la même banque / Postfinance dans un seul fichier
- Aide à la saisie des écritures de régularisation avec dissolution automatique dans différentes périodes ou dans le nouvel exercice comptable
- Visualisation simple des paquets de paiement avant leur transmission
- Les exigences de la norme ISO 20022 sont prises en charge, y compris l'importation de « documents avec référence QR »
- Les fournisseurs qui ne sont plus souhaités, peuvent être bloqués en tant que fournisseur/créancier

19 Écritures manuelles

- Les masques d'écritures sont configurables et peuvent être adaptés aux besoins individuels des utilisateurs en charge de la comptabilité
- Les masques d'écritures peuvent être validés pour des rôles individuels
- Des droits spécifiques peuvent être attribués pour les différents types d'écriture
- Les données peuvent être copiées dans les grilles comptables à partir d'Excel.
- Possibilité d'enregistrer des propositions de texte d'écriture
- Possibilité de configurer si les écritures manuelles peuvent être gérées provisoirement et si elles peuvent être mutées ou supprimées
- Possibilité de télécharger un document comptable en tant qu'annexe PDF sur l'écriture
- Possibilité de la création automatique d'un justificatif
- Possibilité d'ajouter des informations (par ex. pour le changement de l'utilisation de la TVA) au niveau des mouvements d'une écriture
- Mutation simple du centre de coûts, de la date de la période, du texte de l'écriture et de la quantité pour les écritures de frais annexes
- Mutation simple des textes comptables pour les mouvements normaux
- Possibilité de copier des écritures manuelles
- Possibilité de contrepasser des écritures existantes avec le même numéro de pièce

20 Écritures en masse

- Les écritures provenant de la mise en débit, de l'importation du fichier camt.054 et des paquets de paiements créanciers sont automatiquement comptabilisées dans la période ouverte suivante, si le bouclement définitif de la COFI a déjà eu lieu à la date d'écriture demandée
- Le poste débiteur ouvre automatiquement la période de décompte des charges suivante, si celle-ci n'existe pas encore

- Job d'importation pour les écritures de masse, qui valide tous les attributs et affiche les éventuelles erreurs sous forme d'Excel, y compris un marquage visuel et une description parlante de l'erreur
- Comptabilisation manuelle des centres de coûts pour les acomptes f.ch.

21 Consultation des créanciers

- Présentation claire avec regroupement par échéance
- Fonction de filtrage pour une meilleure lisibilité, par ex. uniquement les postes ouverts ou les échéances à partir d'une certaine date
- Accès direct aux écritures et aux détails des factures (fonctionnalité d'exploration)

22 Budgets

- Il est possible de budgétiser autant d'années que l'on veut, c'est-à-dire 10 ans ou plus
- Il est possible de gérer différentes versions de budget par année et de leur attribuer un code de type de budget (planification, budget, prévision, etc.)
- A chaque ouverture d'une nouvelle version, il est possible de copier une version précédente et de recalculer le loyer net théorique
- Les différentes versions peuvent être bloquées pour le traitement
- La gestion des montants du budget est très simple et ressemble beaucoup à l'utilisation d'Excel
- Lors du traitement des valeurs budgétaires, les valeurs réelles peuvent être affichées à la date de référence
- Plusieurs valeurs de l'année précédente peuvent être affichées et leurs écritures détaillées peuvent être appelées en un clic. Les ordres de créanciers non encore facturés peuvent être ajoutés aux valeurs réelles.
- Le niveau (compte ou groupe de comptes) de la budgétisation peut être défini par groupe de comptes dans chaque plan comptable.
- Les budgets sont automatiquement calculés au prorata lors de l'appel d'un compte de résultats en cours d'année avec comparaison budgétaire
- Les postes budgétaires peuvent être commentés
- Calcul automatisé des budgets pour les loyers

23 TVA

- Création de décomptes TVA complets, y compris les annexes Journal de la TVA et de l'impôt préalable, en appuyant sur un bouton, sous forme de rapport PDF ou Excel
- Rapprochement des chiffres d'affaires en tant qu'aide lors des travaux de réconciliation
- Modifications de taux avec une mutation dans un endroit central, de sorte que ni les loyers ni les contrats de baux ne doivent être mutés ou qu'un autre code TVA doit être utilisé
- Calcul et comptabilisation adéquates de l'impôt préalable, même pour les immeubles qui ne sont que partiellement assujettis à la TVA (principe du net)

- Taux d'imposition géré historiquement pour des taux d'option variables, pour les immeubles à usage mixte également au niveau de l'entrée de l'immeuble
- Calcul et enregistrement de la quote-part d'impôt au jour de référence, y compris la documentation des surfaces optées et non optées
- Certains types de biens peuvent être exclus du calcul automatique du taux d'imposition, par exemple les locaux techniques
- Corrections automatiques de la TVA déductible pour les écritures déjà effectuées après correction du taux de TVA. Ces corrections peuvent à chaque fois être annulées et effectuées à nouveau
- Locaux vacants avec droit à la déduction de l'impôt préalable continu, également possible sur plus de 12 mois
- Décompte des charges entièrement automatisé pour les immeubles assujettis à la TVA. Contrats de baux optés selon la méthode nette, autres contrats de baux selon la méthode brute
- Facturation selon les tarifs convenus
- Le numéro IDE et le numéro TVA IDE peuvent être gérés
- Détection automatique de l'assujettissement à la TVA d'un emplacement de stationnement de véhicule
- Les locataires appartenant au même groupe TVA que le bailleur sont automatiquement exemptés de l'assujettissement à la TVA pour les places de stationnement pour véhicules et les types d'objets généralement assujettis à la TVA.

24 Décompte de chauffage / frais acc.

- Également pour les biens immobiliers assujettis volontairement à la TVA (option)
- Répartitions en différentes phases. Calcul des honoraires avant ou après les répartitions
- Échange de données (import/export) avec les sociétés de facturation pour les décomptes de charges basés sur la consommation (eau chaude, eau froide, etc.)
- Possibilité de configurer des clés de répartition d'objets pondérées (par ex. pour correspondre aux directives du canton de Vaud)
- Les clés de répartition changeantes sont prises en compte, même au jour près. Il en va de même pour l'occupation par étapes d'un immeuble.
- La saisie rétroactive des changements de locataires, c'est-à-dire la saisie d'une relation de location avant la relation actuelle, est possible.
- Pondération en cas de changement de locataire - varie selon la région (gestion des clés de pondération possible en ligne)
- Nombre illimité de collecteurs de coûts pour la distribution
- Comparaison des coûts et des chiffres clés de la consommation avec l'année précédente
- Écritures de contre-passation visibles ou invisibles
- Documents de décompte transparents pour les locataires, même en cas de décompte des coûts sur la base de la consommation (affichage du tableau de pondération possible)
- Plusieurs objets d'un locataire peuvent être consolidés dans une facture
- Document des locataires avec annexe sur l'augmentation volontaire des acomptes de charges
- Encaissement des soldes via QR-facture
- Paiement des soldes en faveur des locataires ou d'un autre bénéficiaire par voie électronique

- Lors de l'appel du décompte définitif, l'utilisateur peut remplacer la date d'écriture proposée avec la date du jour
- Les paiements pour les locataires sans relation de paiement ne sont pas versés (pas de paiement par mandat postal possible avec ISO 20022)
- Blocage automatique des paiements si le locataire a des postes ouverts, pour lesquels il a reçu un rappel
- Transfert automatique des coûts liés aux vacants dans le compte de résultats
- Possibilité d'établir des décomptes en cours d'année ou sur plusieurs années
- Blocage des écritures pour certaines périodes possible même sans décompte définitif
- Paiements d'acomptes de locataires délimités même si les modes de paiement ne sont pas mensuels
- Rapports de travaux, disponibles en Excel et PDF
  - Comparaison pluriannuelle
  - Journal détaillé avec appel direct des documents et écritures liés à partir du journal détaillé Excel ou PDF
  - Journal de distribution
  - Journal répartition vacants
  - Journal de répartition rapports de location
  - Pièce d'honoraire du décompte
- Décompte des frais annexes "Canton VD" avec facturation prédéfinie des honoraires ainsi que le calcul de la répartition des frais
- Installation de citernes et de chauffe-eau avec niveaux de mazout et dates de révision
- Importation de niveaux de mazout à partir de fichiers Excel par glisser-déposer
- Vérification du stock minimum et création éventuelle d'un cas en suspens
- Surveillance des révisions de citernes et de chauffe-eau par la création d'un suspens
- Adaptation facile des périodes de facturation
- Ouvrir plusieurs périodes de décomptes de frais accessoires en parallèle au moyen de mots-clés

25 Décompte de gestion

- Version standard avec
  - Lettre d'accompagnement (facultatif)
  - Page de garde, par exemple avec une photo de l'immeuble (facultatif)
  - Bilan
  - Compte de résultat
  - Journal détaillé
  - Décompte de loyer
- Les colonnes peuvent être configurées et déposées dans la comptabilité comme proposition. Lors de l'appel, il suffit de saisir une date de référence.
- Les colonnes disponibles sont les suivantes
  - Années précédentes
  - Versions du budget
  - Valeurs réelles
  - Ecarts en CHF et en %.

- Il est possible d'ajouter aux quatre rapports standard d'autres rapports individuels, par exemple des statistiques sur les logements vacants ou des listes de postes ouverts
- Le décompte de gestion peut être établi via la gestion des rapports de GARAIO REM, même avec la structure ainsi que les numéros et désignations de compte du propriétaire
- Il est possible d'insérer des totaux intermédiaires dans la structure du plan comptable et du rapport
- Dans les actifs et les passifs, les groupes de comptes peuvent être marqués comme "à afficher", afin que les comptes avec un solde débiteur dans les actifs et ceux avec un solde créditeur dans les passifs soient édités
- Les produits sont présentés selon les rémunérations convenues (débit)
- Il est possible de configurer par compte si les écritures doivent être éditées ou non dans le journal détaillé. Les écritures de masse peuvent être fortement comprimées afin que l'édition soit comprimée par date d'écriture et numéro de document.
- Le décompte de gestion est conçu pour être remis au propriétaire et est établi au format PDF
- Il est possible d'enregistrer plusieurs destinataires
- Compte de résultat proportionnel aux parts de chaque copropriétaire
- Peut également être établi pour des propriétaires avec des centaines d'immeubles
- Possibilité d'ajouter une annexe (PDF) au décompte de gestion

26 Bilan/ Comptes de résultats

- La sortie peut se faire à l'écran, dans Excel ou Numbers, dans un format XML ou en PDF
- Lors de l'édition dans Excel, il est possible de créer une feuille de calcul par immeuble
- Il existe deux variantes de consultation : sur une ou deux colonnes
- Il est possible de consulter autant de colonnes que l'on veut
- Fonctionnalité d'exploration du groupe de comptes, du compte à l'écriture jusqu'au document créancier ou débiteur
- Inclusion des années ou des périodes précédentes
- Décompte en cours d'année avec un appel individuel de – à
- Calcul des écarts en % ou en CHF
- Transfert automatique du solde après la clôture définitive de la période ou de l'exercice
- Report automatique des soldes de comptes par période ou par année, par exemple pour les comptes de TVA et de TVA déductible
- Calcul des postes de charges par rapport au revenu locatif théorique défini (calcul de la quote-part)
- Fonctions de recherche complètes pour les écritures et les mouvements avec fonctionnalité de recherche descendante
- Aide à la saisie des écritures de régularisation avec dissolution automatique dans le nouvel exercice comptable
- Adaptation facile des exercices, des périodes et des périodicités
- Compte de résultat proportionnel pour les copropriétaires

27 Honoraires de gestion

- Il est possible d'enregistrer différents types d'honoraires pour la facturation d'un % d'honoraires avec différentes bases, de sorte que les honoraires tels que le net réel ou le net théorique ainsi que le brut réel et le brut théorique peuvent être calculés de manière automatisée
- Facturation d'un honoraire minimum sur la dernière note d'honoraires d'un exercice, si le calcul du % d'honoraires est inférieur à ce montant d'honoraires minimum
- Les honoraires peuvent être calculés sur la base de travaux d'entretien ou de projets
- Des forfaits d'honoraires peuvent également être facturés
- Les honoraires individuels peuvent être saisis, par exemple après la demande de renseignements économiques, la mise en place de tableaux de location ou l'envoi d'adaptations de loyer par lettre recommandée sur l'immeuble, et être facturés et comptabilisés avec les autres honoraires
- Etablissement d'une facture globale d'honoraires sous la forme d'un résumé du traitement des honoraires pour plusieurs immeubles
- Émission automatique d'un récapitulatif des honoraires de gestion lors du traitement à la fin d'un exercice annuel
- Versement automatique des montants des honoraires, par exemple à la comptabilité de la société
- Facture partielle en cours d'année avec montant fixe pour les honoraires en pourcentage
- La facturation des honoraires peut être annulée (pour une comptabilité spécifique ou via mot clé)
- Le traitement des honoraires administratifs peut être préparé provisoirement autant de fois que nécessaire
- Création automatique d'une facture débiteur en cas d'honoraires facturés en surplus

28 Propriété par étages

En plus des domaines standard mentionnés ci-dessus, les fonctionnalités suivantes ont été réalisées pour le domaine de la propriété par étage :

- Gestion flexible des noms et des adresses sur la personne PPE
- Définitions flexibles pour l'envoi de documents au propriétaire, au client ou en copie à
- Fonction de remplissage automatique pour la clé de répartition de l'objet (m2/m3) si définie sur l'objet
- Budgétisation par clé de répartition (centre de coûts) et groupe de comptes
- Calcul automatisé des demandes de budget, y compris pour les nouveaux mandats
- Recouvrement de créances budgétaires extraordinaires supplémentaires au moyen d'un bulletin de versement budgétaire supplémentaire, qui sont également mentionnées dans les documents de rappel
- Calcul automatique du forfait annuel d'honoraires sur la base du nouveau niveau de l'indice
- Regroupement automatique des créances budgétaires de la PPE et des décomptes de la PPE selon le propriétaire et le débiteur (usufruitier)

- Facture de budget PPE (factures d'acompte) avec ou sans détails
- Les demandes budgétaires de la PPE peuvent être pondérées dans le temps, par exemple pour obtenir plus de liquidités au 1er trimestre
- Le décompte PPE
  - calcule les soldes de facturation au jour près en cas de changement de propriétaire
  - prend en compte les paiements budgétaires payés
  - compense le solde de décompte avec les versements budgétaires restants de l'exercice en cours et/ou avec le versement budgétaire suivant ou établit une facture QR pour le solde de la dette ou un crédit client pour un avoir, selon la configuration sur le rapport de propriété
  - crée automatiquement un décompte si l'objet a été vendu pendant la période de décompte
  - peut établir les documents pour les copropriétaires dès le décompte provisoire
  - comptabilise automatiquement le revenu brut du fonds de rénovation sur le compte de passif
  - Active automatiquement le stock de chauffage
- Le décompte PPE établit les documents externes suivants :
  - Lettre d'accompagnement/d'invitation à l'assemblée générale
  - Bilan (y compris/exclus les soldes des débiteurs, avec/sans l'année précédente)
  - Aperçu des coûts avec comparaison des budgets
  - Décompte personnel avec aperçu des paiements
  - Extrait de compte avec les parts de budget recalculées
  - Relevé des frais déductibles des impôts avec configuration individuelle par communauté
  - Calcul de la part du budget pour les versements suivants
  - Détails des comptes
  - Annexes (un nombre quelconque de documents PDF, par ex. le rapport de révision ou les offres des artisans, peuvent être téléchargés par communauté et édités en tant qu'annexe au décompte)
- Le décompte PPE génère les rapports internes suivants sous forme de document Excel ou PDF
  - Bilan
  - Comparaison pluriannuelle au niveau du compte et du groupe de comptes
  - Journal détaillé, dans la version PDF avec appel direct des documents et écritures liés
  - Journal de répartition
  - Répartition globale
- Etablissement de l'attestation fiscale PPE indépendamment du décompte, également individuellement pour un copropriétaire
- Création d'une liste de présence
- Cycle de rappel séparé pour les créances budgétaires
- Documents de rappel sous forme de relevé de compte avec textes de rappel spécifiques à la PPE
- Possibilité de supprimer automatiquement de futures créances budgétaires PPE après la définition d'une date de fin de gestion sur l'immeuble

29 Correspondances individuelles

- Classement des lettres dans des catégories de modèles
- Sélection pratique des lettres
- Convient pour les avenants simples aux contrats de baux, par exemple pour les animaux domestiques, la sous-location, etc. ou les lettres de refus après des demandes d'offre
- Enregistrement de la correspondance créée dans le dossier
- Lettre en publipostage pour les immeubles locatifs et les communautés de propriétaires fonciers avec des filtres de sélection flexibles, par ex. par type d'objet ou de destinataire
- Lettre en publipostage pour les créanciers et les propriétaires
- Possibilité d'exporter les destinataires des lettres en série au format Excel

30 Profil utilisateur

- Limites de compétence pour les factures fournisseurs et les factures clients
- Limites de compétence pour les modifications des loyers de différents types
- Autorisations d'accès aux mandats
- Possibilité de définir des directives détaillées concernant la sécurité des mots de passe, comme par exemple la longueur minimale, la durée d'expiration, le nombre de tentatives de connexion avant le blocage, etc.
- Copie des groupes d'utilisateurs à partir d'un autre profil d'utilisateur

31 Gestion des rôles

- Rôles configurables individuellement avec lien vers les profils d'utilisateurs pour les workflows internes et externes ainsi que pour les personnes de contact internes et externes sur les rapports et les échanges de courriels
- Édition configurable individuellement des coordonnées des rôles sur des documents tels que le contrat de baux, la facture de loyer, les rappels, etc.
- Sélection de données via les rôles, par ex. lors de rapports (mes biens immobiliers), lors du traitement de rappels (mes postes ouverts) ou lors du visa de crédits débiteurs ou de factures créanciers non libérés
- Attribution d'autorisations de groupe, par exemple pour la validation de rapports, d'interfaces

32 Autorisations / compétences

- Autorisations fonctionnelles par rôle
- Autorisations dépendant des données par rôle / immeuble / comptabilité
- Autorisations spéciales, par exemple pour le traitement des décomptes de charges définitifs, les clôtures COFI, l'activation et la désactivation des adaptations du loyer ou le traitement des contrats de baux activés
- Compétences d'augmentation et de diminution des loyers, des taux de location, des loyers du marché, etc.
- Validation des compétences lors de la saisie des :
  - Note de crédits débiteurs
  - Factures fournisseurs

  - Contrats de baux commerciaux
- Possibilité de définir des utilisateurs ou rôles d'escalade
- Possibilité d'activer le principe du double contrôle pour les éléments suivants, si souhaité avec l'option d'exiger un visa de deux rôles différents :
  - Facture fournisseur
  - Facture débiteur
  - Note de crédit
  - Note de crédit f.acc.
  - Demande de devis / bon de commande

33 Gestion des affaires en suspens

- Création et gestion de dossiers individuels en suspens
- Déclenchement automatique configurable des cas en suspens par le système
  - La logique est décrite à l'aide d'un langage de programmation simple et intégré (quand un cas en suspens doit-il être déclenché ? Quand est-il réglé ?). Le système vérifie ces règles configurées lors de chaque saisie / mutation et génère au besoin une affaire en suspens ou la règle automatiquement
  - Les cas en suspens peuvent être adressés à des rôles ou à des utilisateurs d'escalade (p. ex. escalade de loyer) ou être configurés comme cas en suspens collectifs (p. ex. importation de factures de créanciers)
- Possibilité de consulter les suspens d'autres utilisateurs (par ex. pour les remplacements de vacances)
- Possibilité de consulter les suspens traités
- Report d'un suspens à une date ultérieure et/ou attribution à un autre utilisateur
- Possibilité de marquer un suspens comme « non lu »
- Possibilité de créer des suspens individuels comme « récurrents ».
- Inbox moderne pour les suspens, qui permets un traitement efficace des suspens ouverts

34 Rapports

- Les rapports peuvent généralement :
  - S'afficher à l'écran
  - Être exporté vers Excel/Numbers
  - Être préparés en tant que document PDF
  - Être enregistrées au format XML ou csv
  - Être intégrées dans des masques de données de base, utilisées comme contexte de données pour l'appel d'autres informations et exportées vers Excel
- Intégration de rapports Jasper pour des rapports complexes
- Un administrateur système peut :
  - Valider un rapport pour des rôles individuels
  - Compléter le rapport avec des critères de sélection
  - Ajouter, supprimer ou déplacer des colonnes dans un rapport
  - Copier un rapport et le traiter
  - Créer un tout nouveau rapport
  - Profiter de la représentation graphique du modèle de données, y compris les attributs et les champs calculés.

- Les fichiers Excel peuvent être créés de manière groupée, par exemple avec une feuille par immeuble
- Possibilité de saisir un responsable ainsi qu'un document auxiliaire au niveau de la configuration d'un rapport
- Affichage et masquage flexible des colonnes lors de la consultation d'un rapport
- Possibilité de connecter SSRS (SQL Server Reporting Services)

35 Gérer l'administration

- Planification de tâches régulières telles que la lecture de fichiers d'entrées de paiement, la position débitrice, l'exportation de la place de marché, etc., y compris la surveillance de ces tâches avec la création d'un dossier en suspens en cas d'erreur ou d'interruption du traitement
- Plusieurs groupes d'utilisateurs (cumulatifs / constitutifs) (rôles) par utilisateur
- Changement d'utilisateur / de collaborateur pour tout un portefeuille, pour un ou plusieurs immeubles, pour un seul ou tous les rôles
- Possibilité de configurer la complexité des mots de passe
- Configuration de règles pour l'expiration des mots de passe
- Possibilité de filtrer les traitements selon divers critères de recherche
- Possibilité de supprimer des traitement y.c. les documents liés après un certain délai

36 Protection des données

- Rapport pour une consultation facile des données personnelles saisies, afin de pouvoir répondre à une demande d'accès aux données
- Script pour l'anonymisation de données personnelles, afin de pouvoir répondre à une demande de suppression de données
- Définition et restriction de l'accès aux personne physiques en dépendance des droits de données définis au niveau de l'utilisateur
- Script pour l'anonymisation des données personnelles après l'expiration des délais de conservation

37 Mots-clés (tags)

- Les immeubles et les comptabilités peuvent être munis d'un ou de plusieurs mots-clés, par exemple "Région Lausanne", "Chef d'équipe Morel", "Portefeuille de vente", "Rénovation", etc.
- Vous pouvez ensuite utiliser ces mots-clés comme critères de sélection lors des rapports, ce qui permet d'établir des rapports pour plusieurs immeubles ou comptabilités

38 Envoi d'e-mail

- De différents documents relatifs aux locataires, tels que les lettres, les factures de loyer, les factures débiteurs, les papiers locataires d'un décompte de f.acc. ou les rappels de paiement peuvent être envoyés par e-mail

- Envoi de l'attestation fiscale PPE, des papiers de décompte PPE et des factures budgétaires PPE par courriel
- Les demandes d'offres et les ordres de créanciers peuvent être envoyés directement par courriel depuis GARAIO REM
- Envoi simple de réponses négatives aux demandes d'offres par courriel
- Aperçu des courriels envoyés depuis GARAIO REM de toute l'entreprise et par destinataire

39 Authentication à deux facteurs

- Si la configuration le permet, il est possible de se connecter à GARAIO REM au moyen d'une procédure d'authentification à deux facteurs. En plus du nom d'utilisateur et du mot de passe, il faut saisir un numéro d'identification indiqué par l'application mobile correspondante
- Pour la procédure de connexion, l'application Google Authenticator est nécessaire. Elle est disponible gratuitement sur Google Play et l'Apple App Store

40 Helpcenter GARAIO REM

- Les questions les plus fréquemment posées au support sont traitées dans le Helpcenter GARAIO REM
- Sur différents masques dans GARAIO REM, des liens ont été placés vers la page du Helpcenter avec les réponses correspondantes aux questions des utilisateurs finaux. Le Helpcenter est accessible en un clic
- Le Release-Flash résume brièvement les éléments les plus importants d'une nouvelle version
- L'URL sur les FAQs peut être copiée et transmise à quelqu'un d'autre pour un accès simple

41 Services et modules supplémentaires (payant)

La liste suivante présente une sélection des principaux services et modules supplémentaires.

Smart.Invoice

- Service intelligent pour le traitement automatisé des factures fournisseurs
- Grâce à la reconnaissance de texte assistée par IA, les attributs de la facture tels que la date d'écriture, la comptabilité, l'ordre, la période de prestation, le montant, le compte de paiement, le fournisseur ainsi que la proposition d'imputation sont automatiquement reconnus et repris
- Les factures peuvent être transférées dans le système par e-mail, par téléchargement manuel et, à l'avenir, via SFTP, et traitées directement
- Grâce à des critères de tolérance spécifiques par comptabilité, il est possible de viser entièrement les factures récurrentes

GARAIO REM OnSite

GARAIO REM OnSite est le compagnon numérique et mobile qui rend les processus de travail sur l'immeuble plus efficaces. La transmission sécurisée des données dans GARAIO REM garantit un travail sans rupture de média.

- L'application intuitive OnSite offre des informations sur l'immeuble et le locataire directement sur place
- Le module "Déclaration de sinistre" facilite la documentation et la transmission des sinistres dans GARAIO REM
- Le module "Contrôle d'immeuble" permet de documenter très simplement un immeuble et son état sur place et d'établir un rapport clair pour le propriétaire grâce à l'intégration parfaite avec GARAIO REM

Portail propriétaire

- Portail moderne pour les propriétaires et les copropriétaires, qui offre un accès facile aux documents, aux données financières, aux données des locataires et aux données des objets. L'intégration transparente avec GARAIO REM facilite l'interaction entre l'administration et le propriétaire et augmente l'efficacité

DAP État des lieux

- Protocole numérique, qui guide de manière intuitive et simple à travers le processus de l'état des lieux d'un objet loué. Le protocole peut être envoyé par e-mail et importé dans GARAIO REM

Processus de candidature numérique

- Interface avec flatfox avec la possibilité d'établir un contrat de bail en saisie après la sélection de la personne intéressée - toutes les données nécessaires à cet effet sont remplies automatiquement

Connexion via Single Sign On

- Possibilité d'accéder à GARAIO REM via IdP/SSO. L'adaptateur permet aux utilisateurs de se connecter en toute sécurité et confortablement avec leurs comptes d'entreprise. Actuellement, seule l'authentification avec Microsoft Entra (Azure Active Directory) est supportée.

Loyer basé sur le chiffre d'affaires et location accessoire

- Gérer les contrats de baux, y compris le processus de paiement du loyer convenu
- Gérer les loyers basés sur le chiffre d'affaires
- Imputation du loyer basé sur le chiffre d'affaires avec prise en compte des loyers minimaux et des règles à plusieurs niveaux définies pour le calcul du loyer basé sur le chiffre d'affaires