



Format d'Inter-échange de Données
Juridiques et Immobilières

FORMAT STANDARD D'INTER-ECHANGES

DESCRIPTIF GENERAL

VERSION 2.01

Mise à jour 14 février 2015



ASSOCIATION FIDJI

37, boulevard des Capucines - 75002 PARIS

www.format-fidji.org

N° Siret : 513 281 618 00019



SOMMAIRE

1 PRINCIPES GENERAUX	4
1.1 Contexte	4
1.2 Objectifs	4
1.3 Démarche	5
2 LES CHOIX OPERES	6
2.1 Choix fonctionnels	6
2.2 Choix techniques	6
2.3 Convention générale concernant les flux financiers	8
2.4 Convention générale concernant la datation des données	8
3 LES GRANDS MECANISMES	9
4 DEFINITION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU SCHEMA	13
4.1 Quelques notions de terminologie XML FIDJI utilisée dans la description des données :	13
4.1.1 Typologie des entités	13
4.1.2 Typologie des données élémentaires	13
4.2 Données Immeubles et locatives	14
4.2.1 Entité BIEN	14
4.2.2 Entité LOT	25
4.2.3 Entité BAIL	30
4.2.4 Entité VALORISATION	38
4.3 Données d'Expertise	39
4.3.1 Entité EXPERTISE	39
4.3.2 Entité EVALUATION	47
4.3.3 Entité EXPERTISEDET (Détail expertise)	49
4.3.4 Entité PMVF (plus ou moins-values financières)	51
4.4 Autres données sur l'immeuble	52
4.4.1 Entité CAUTION	52
4.4.2 Entité CREDITBAIL	53
4.4.3 Entité FINANCEMENT	53
4.4.4 Entité SINISTRE	54
4.4.5 Entité IMMO (immobilisation)	54
4.4.6 Entité IMMOCOMP (composant IFRS d'une immobilisation)	55
4.4.7 Entité FACTURE	56
4.4.8 Entité Ligne de Facture	59
4.4.9 Entité REGLEMENT	60
4.4.10 Entité LIGNE DE REGLEMENT	62
4.5 Entités génériques	63
4.5.1 Entité TIERS	63
4.5.2 Entité Détentions	66



4.5.3	Entité FPJ (Fichier en Pièce jointe)	70
4.5.4	Entité CALCUNIT (Unité de calcul)	71
5	EXEMPLES PRATIQUES	78
5.1	Description d'un bien	78
5.2	Exemple de facturation de loyer (Entité CALCUNIT)	85
5.3	Exemple de charges & travaux (Entité CALCUNIT)	86
5.3.1	Charges réalisées	86
5.3.2	Travaux réalisés	87
5.3.3	Charges prévisionnelles	87



1 PRINCIPES GENERAUX

1.1 Contexte

Augmentation des échanges dans la profession :

- ▲ Recours plus large à la délégation de gestion
- ▲ Rotation accrue des portefeuilles
- ▲ Multiplication des expertises
- ▲ Demande forte d'évaluation de performance de la part des investisseurs (ex : benchmarking IPD)

Ces échanges de données mobilisent des ressources importantes à tous les stades de leur mise en œuvre :

- ▲ Extraction du système source
- ▲ Retraitement (agrégation, recomposition...)
- ▲ Transcodification (réalisée soit lors de l'extraction pour produire des identifiants compatibles avec le système cible, soit lors de l'intégration dans le système cible)
- ▲ Intégration

En particulier, l'arrivée des OPCI implique une forte mécanisation de l'échange d'information entre les experts immobiliers et les sociétés de gestion. A ce jour, les investisseurs transmettent des données immobilières dans des formats propres à leurs experts (fichiers Excel, base Access, Extranet, documents papiers, ...), qui doivent alors les retraiter pour les insérer dans leurs systèmes de valorisation.

En retour, les experts produisent également de l'information que les investisseurs doivent ré-insérer dans leurs systèmes de gestion.

Ces multiples retraitements sont lourds et consommateurs, et non-dénués de risques d'erreur.

L'idée est donc née de mettre en place un format standard de fichier d'inter-échanges d'information immobilière sur lequel s'entendrait la profession.

1.2 Objectifs

Afin de répondre aux problématiques rappelées ci-dessus, les bénéfices de la mise en place d'un format standard permettant d'échanger des informations immobilières sont multiples.

Les objectifs recherchés dans la mise en place de cette norme d'inter-échanges sont les suivants :

- ▲ Adopter des définitions communes (langage commun) sur les données échangées
- ▲ Accélérer les processus d'échange
- ▲ Eviter les ressaisies d'information
- ▲ Limiter les retraitements informatiques « à façon »
- ▲ Fiabiliser les données transmises (contrôles intégrés au format)
- ▲ Disposer d'un format unique pour l'ensemble de la profession (richesse du contenu fonctionnel)

Dans le cadre de la relation entre l'investisseur/propriétaire et l'expert, la mécanique mise en œuvre sera la suivante :

- ▲ l'investisseur produit, à partir de ses systèmes, un fichier contenant l'ensemble des données nécessaires à l'expertise,



- ▲ l'expert récupère ces données, produit sa valorisation et génère un nouveau fichier, contenant cette fois les paramètres et les résultats de l'expertise,
- ▲ l'investisseur intègre ce fichier dans son système. D'éventuels allers-retours sont possibles si des mises à jour interviennent dans les données immobilières ou dans l'expertise.

Dans un cadre plus large, un investisseur souhaitant céder un actif ou un portefeuille pourra produire un « fichier immeuble » complet et le mettre à disposition des acquéreurs. Lors de la cession de l'actif ou du portefeuille, l'ensemble des données comptables, techniques et locatives pourra être transmis au nouveau propriétaire pour accélérer sa prise en main de l'actif.

Dans le même ordre d'idées, les fichiers ainsi produits seront directement exploitables par les dépositaires pour la communication des actifs OPCI et par IPD dans le cadre du benchmarking investisseurs.

Enfin, la solution choisie devra être évolutive : les types de fichiers produits seront marqués d'un numéro de version de la norme, et cette norme évoluera dans le temps afin d'élargir son spectre et de prendre en compte une plus grande richesse d'informations transmises au fur et à mesure que les besoins évolueront.

1.3 Démarche

Dans un premier temps, un tour d'horizon des différents acteurs du marché nous a conduits à obtenir un accord de principe sur la mise en place de ce format.

Il est clairement entendu que le format sera totalement libre. Ses spécifications sont diffusées sur le site Internet de l'association FIDJI <http://www.format-fidji.org> de sorte que l'ensemble des acteurs et des éditeurs informatiques puissent l'adopter.

L'association FIDJI se positionne en architecte technique de la solution et propose de centraliser l'information afin de produire d'une part les spécifications fonctionnelles et techniques et d'autre part les premiers jeux d'essais sur la base de ce format avec ses partenaires pilote. Les clients des éditeurs informatiques adhérents et certifiés par l'association FIDJI bénéficieront de fait de la garantie que les fichiers exportés répondent à cette norme.

Les utilisateurs de solutions logicielles pourront librement utiliser ce format dès lors que leurs éditeurs ou prestataires auront intégré cette fonctionnalité et qu'ils auront obtenu la garantie de conformité par l'association FIDJI qui leur aura délivré le certificat. Selon la politique commerciale de chaque fournisseur, le module qu'il aura développé, permettant la production du fichier FIDJI, sera inclus dans l'offre ou fera l'objet d'un droit d'usage.

En terme de planning, il est aujourd'hui prévu que les éditeurs adhérents aient intégrés les nouvelles fonctionnalités de la version 2.0 du format dans le courant de l'année 2011, la partie Expertises étant déjà opérationnelle en production depuis juin 2010.



2 LES CHOIX OPERES

2.1 Choix fonctionnels

Par rapport à la précédente version 1.3 du format, essentiellement orientée vers les échanges entre Property managers, investisseurs et Experts immobiliers la version 2.0 enrichit le contenu de l'existant et élargit le champ fonctionnel à de nouveaux opérateurs tels qu'IPD et les dépositaires de véhicules OPCI. La prise en compte de l'immobilier « financier » nous a conduits à faire évoluer la structure du modèle se rapportant à la notion de propriété.

Les acteurs des nouveaux véhicules OPCI sont directement concernés, du fait du rythme élevé des valorisations et de la nature des informations à échanger (2 experts, contrôle des méthodes, plan de valorisation, etc.), mais le modèle est également totalement compatible avec les pratiques d'expertise en dehors du contexte OPCI.

La révision 2.01 du format correspond notamment à la prise en compte du flux d'échange de biens en gestion directe par l'investisseur et de biens en gestion déléguée par les Property Managers. Ce type de flux doit permettre la création la plus automatisée possible d'un actif dans un système d'information d'administration de bien destinataire.

Pour la définition des termes retenus, nous nous sommes appuyés sur la Charte de l'expertise en évaluation immobilière dans sa version 3.

2.2 Choix techniques

Les fichiers d'inter-échanges utiliseront le format XML. Ils respecteront par ailleurs un mode d'organisation et un ensemble de règles définis par un modèle XSD. Il s'agit des normes techniques internationales et reconnues, garantissant l'intégrité des données et l'évolutivité des fichiers.

▶ **XML (Extented Markup Langage)**

- ▲ un langage mature
- ▲ une adoption large

▶ **XSD (XML Schema Definition)**

- ▲ le successeur de DTD (Document Type Definition)
- ▲ un standard de plus en plus utilisé lorsqu'un recours aux schémas XML est nécessaire, en alternative à XDR ou XML-DRL
- ▲ une description de schémas reconnue par la quasi-totalité des parsers XML.



▲ des possibilités de contrôle étendues par rapport aux normes précédentes (format, intégrité...)

▶ **3 principes complémentaires ont guidé à l'origine la mise en place de cette norme :**

- ▲ contrôle sur l'intégrité et le format des éléments insérés
- ▲ souplesse sur le contenu des fichiers (éléments présents ou absents)
- ▲ absence de codifications imposées. Le système source peut transmettre des données en utilisant :

- ses propres codifications
- les codifications du système cible
- un système de codification intermédiaire mis en place entre les parties

Cette souplesse implique toutefois, pour les logiciels utilisant le format d'échanges, de gérer les transcodifications :

- soit en sortie
- soit en entrée
- soit de manière mixte en entrée et sortie

Dans le cas de logiciels dialoguant avec des sources de données multiples, les transcodifications devront être stockées par source.

Dans un second temps, les participants aux différents groupes de travail FIDJI se sont prononcés à une large majorité en faveur de codifications imposées. La norme a donc évolué dans ce sens et seuls quelques champs codifiés « ouverts » disposent encore aujourd'hui d'une codification libre. Pour tous les autres, il existe à présent une liste limitative de valeurs possibles.

▶ **Exemple :**

Lors de la transmission d'un bail vers un outil d'Asset Management, le RIB du locataire ne présente aucune utilité. Ce qui n'est évidemment pas le cas lors de la reprise d'un fichier de locataire opérée lors de la cession d'un immeuble. En conséquence :

- ▲ lorsque le RIB est inséré, il doit respecter un format très précis
- ▲ il n'est pas obligatoire de transmettre un RIB sous un tiers locataire

Les contraintes imposées par les éditeurs de logiciels ou les organismes/partenaires destinataires des fichiers sont donc susceptibles d'être plus rigoureuses que celles figurant dans la présente norme, en fonction de l'utilisation qui doit être faite des données transmises.



2.3 Convention générale concernant les flux financiers

Règle définissant la convention de signe pour les montants de tous les flux financiers véhiculés par l'entité CALCUNIT dans le modèle FIDJI afin qu'émetteur et destinataire se comprennent : un flux est signé positif si c'est un produit et un flux est signé en négatif si c'est une charge.

Cette règle est indépendante du code rubrique : en effet, au niveau du BAIL, les charges et travaux refacturés au locataire sont considérés comme des annulations de charges, donc des revenus du point de vue du Bailleur et à ce titre signés positivement. Cela n'exclue pas la possibilité de charges et travaux signés négativement lorsqu'ils sont directement imputés au BAIL.

Cette règle n'est pas applicable aux Factures et aux Règlements qui doivent être signés tels qu'ils sont présentés sur leur support d'origine et tels qu'ils seront centralisés en comptabilité générale. Le signe peut donc être inversé en cas de montant concernant par exemple une remise, un remboursement de trop perçu, une annulation d'opération, une ligne d'avoir.

Les montants de flux financiers ne doivent comporter que deux décimales après la virgule. D'une manière générale, ils sont exprimés **HORS TAXES** sauf mention explicite.

2.4 Convention générale concernant la datation des données

Les données exportées sont celles correspondant à la **date de situation**¹ qui figure en en-tête du fichier FIDJI. L'étendue de l'historique et des prévisions sont des paramètres du système émetteur en fonction de conventions établies avec les destinataires, par exemple trois mois pour les experts (pour les OPCV valorisées tous les trimestres) ou selon la fréquence de transmission entre Property et Investisseur, ou une année à la date de situation (du 01/01 au 31/12).

Par ailleurs, le principe de FIDJI étant de transporter tout type de données sur la base d'un format unique quel que soit le destinataire, il relève donc du système émetteur de proposer un filtrage pertinent du périmètre des données communiquées. Exemple, l'export de l'historique des factures, compte-tenu de sa volumétrie potentielle doit être une option de même que la période concernée.

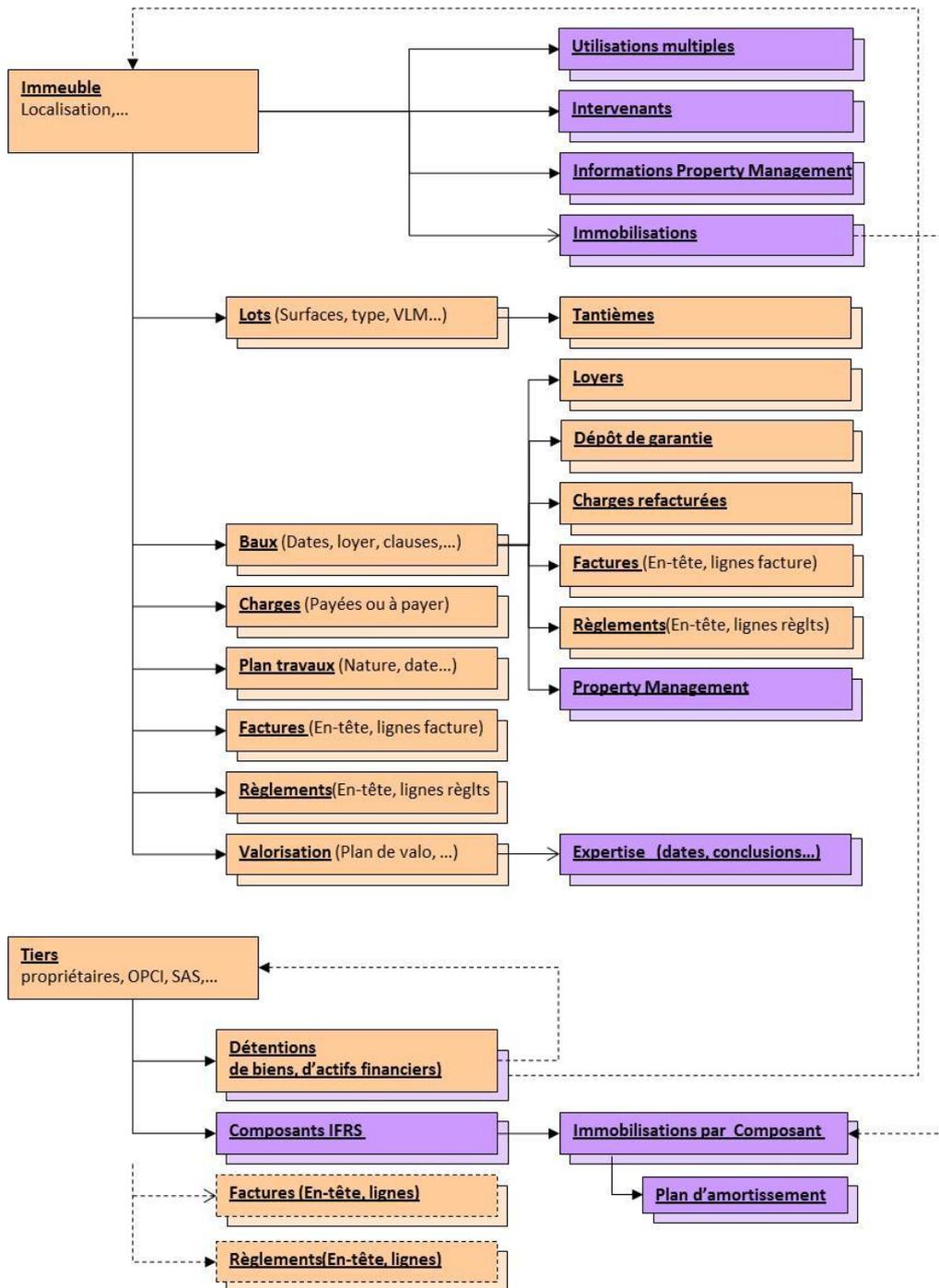
¹ <?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>

<FIDJI date="2007-11-14" situation="2013-05-14" origin="EXEMPLE FIDJI" version="2.01" xmlns=<http://www.format-Fidji.org/XMLSchema-2.01> xmlns:xs="<http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance>" xs:schemaLocation="<http://www.format-Fidji.org/XMLSchema-2.01> <http://www.format-Fidji.org/XMLSchema-2.01/Fidji-Full-2-01.xsd>">



3 LES GRANDS MECANISMES

De manière simplifiée, la structure des données envoyées par l'investisseur à l'expert peut se représenter ainsi pour un immeuble :





L'architecture des versions 1.x du format FIDJI prenait essentiellement en compte les biens physiques immeubles. Le développement des OPCI et des acquisitions de parts de sociétés ont conduit à considérer que le bien décrit et véhiculé par le format de données pouvait être soit physique, soit financier et que l'actif détenu n'était pas obligatoirement un immeuble.

De ce fait, la notion de propriété ne constitue plus une branche de l'entité « bien immeuble », mais devient une relation de propriété ou de détention entre un tiers et un actif de nature immeuble ou de nature « parts détenues » d'une société.

L'entité Tiers se trouve ainsi enrichie de sous-ensembles se rapportant à la notion de détention ainsi que des éléments financiers propres à la comptabilité des propriétaires détenteurs, Composants IFRS immobilisés, éventuellement factures, Règlements qui ne se rapporteraient pas directement à un immeuble.

Les entités Factures et Règlement (fournisseur ou client) ont été spécifiés dans la version 2.0 et sont donc conceptuellement rattachées à la notion de tiers, une facture fournisseur pouvant se rapporter à plusieurs biens.

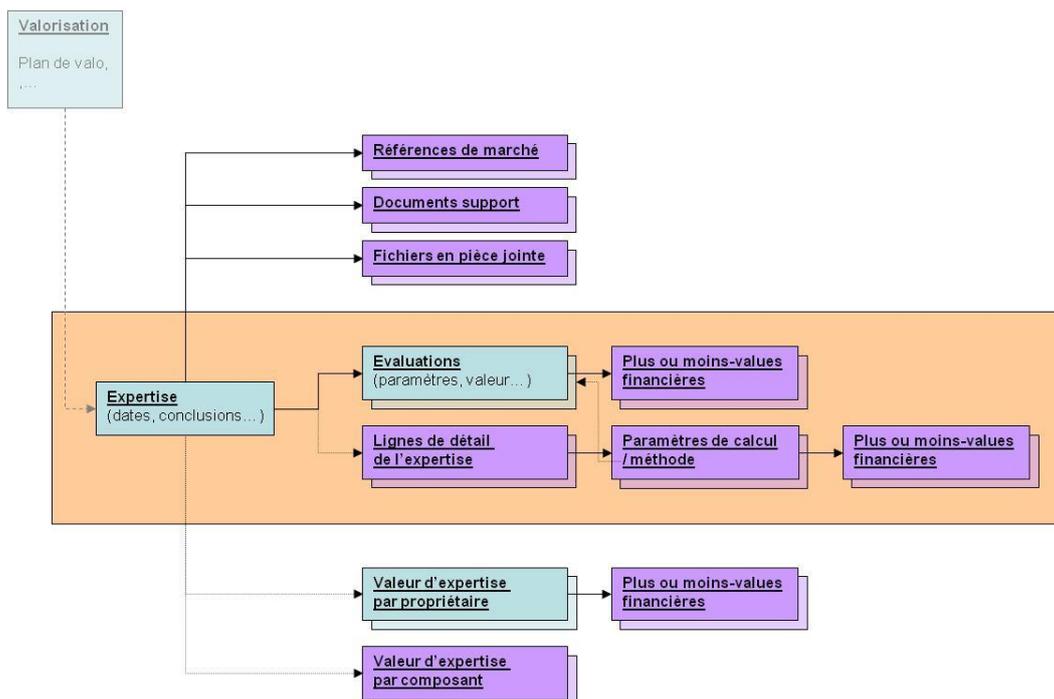
Il est à noter que les lots ET les baux seront décrits (ainsi que le lien entre les deux), de sorte que l'expert pourra travailler sur la base qui lui convient. Il faut lire dans ce schéma qu'un immeuble comporte éventuellement plusieurs baux, que chaque bail comporte éventuellement plusieurs lignes de revenus, et ainsi de suite. La « valorisation » correspond à un élément du plan de valorisation de l'investisseur/propriétaire (par exemple : « valorisation au 31.12.2006 »).

Une valorisation comprendra éventuellement plusieurs expertises (celles du ou des experts).

D'autres informations seront adjointes ultérieurement dans le fichier, comme des documents électroniques par exemple.

A partir de ces données, l'expert procède à son expertise.

L'expert complètera ensuite le fichier immeuble en ajoutant au plan de valorisation son expertise :





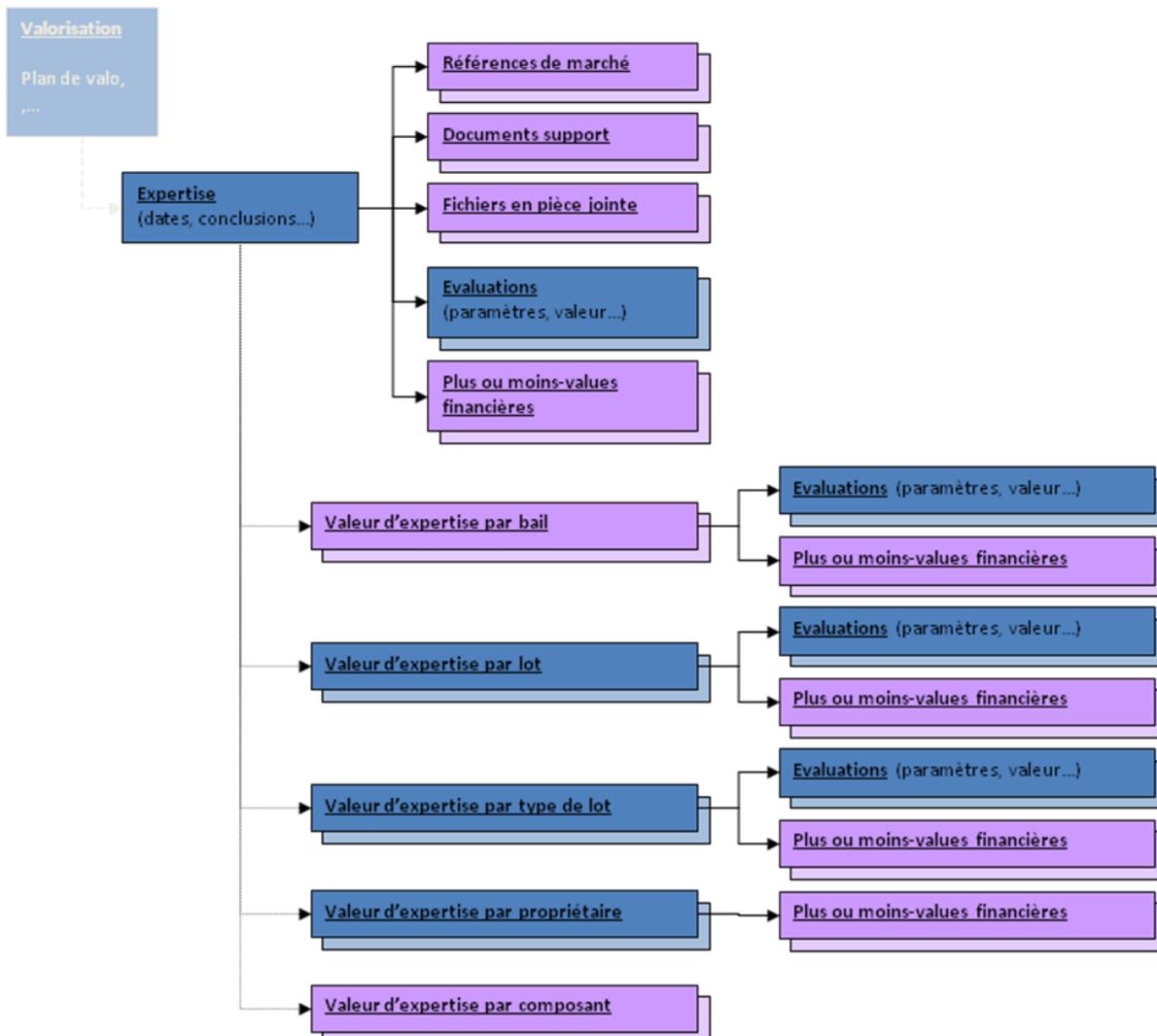
Une expertise comprendra au minimum deux méthodes d'évaluation. Chaque évaluation pourra descendre jusqu'au niveau du lot.

L'expert sera également amené, dans certaines situations, à retoucher les données fournies par l'investisseur (état locatif, travaux, ...). L'investisseur pourra donc retrouver dans le fichier retourné les données telles qu'elles auront été utilisées par l'expert.

Afin de permettre l'évaluation de bien « mixtes », pour lesquels il est par exemple nécessaire de cumuler une évaluation par la méthode des ratios professionnels et une évaluation par capitalisation ou par comparaison, La notion de "chef de file" a été introduite dans l'entité EVALUATION. Une évaluation rattachée à un chef de file n'est pas considérée de manière indépendante, mais totalisée avec son chef de file pour la détermination de la valeur d'expertise

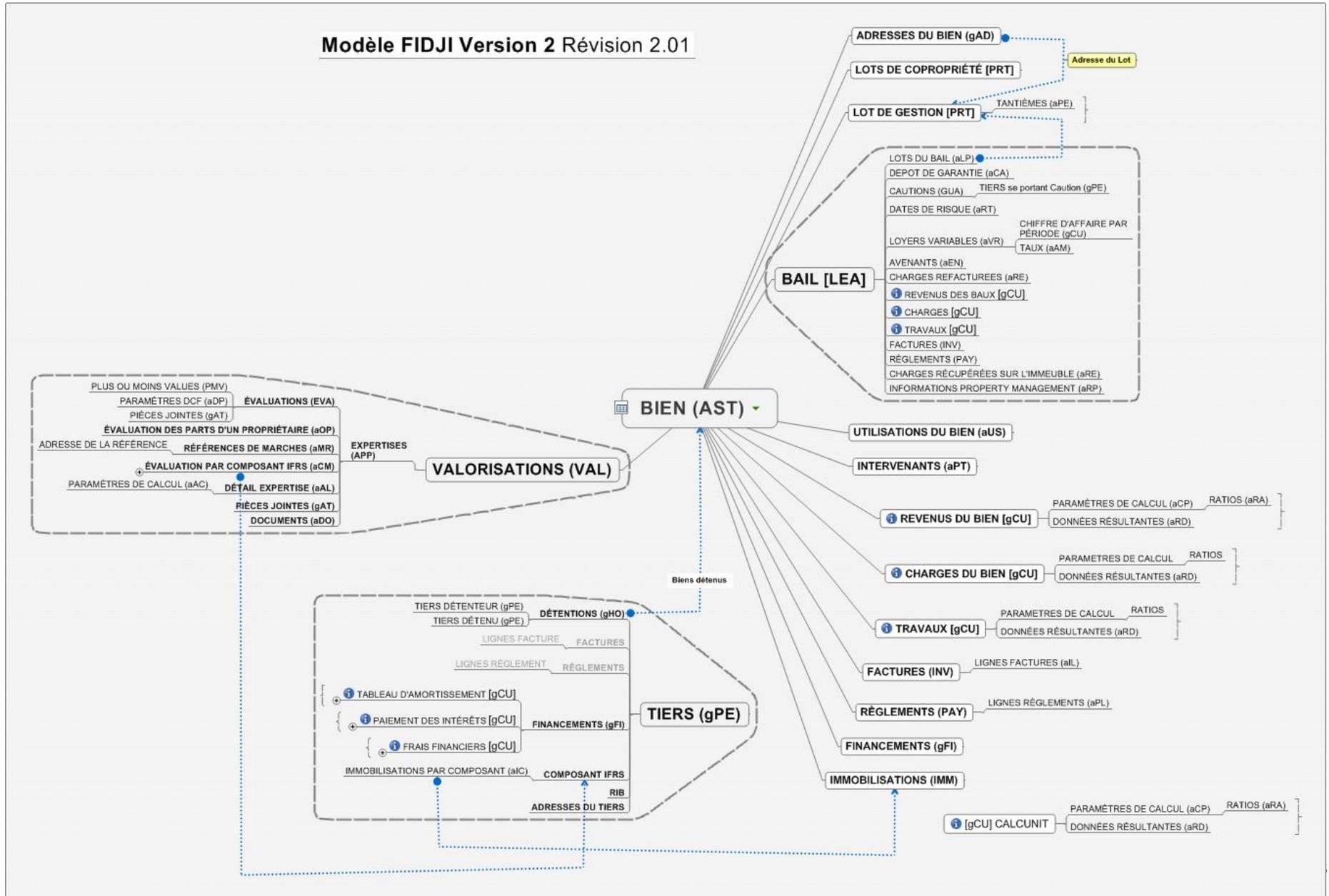
Par ailleurs, le rappel de l'identifiant de l'EVALUATION dans les paramètres de détail Expertise permet de relier les paramètres de calcul directement à une évaluation particulière, plutôt qu'au type de méthode comme ce qui était le cas dans les versions 1.x. Cette modification permet à FIDJI de véhiculer plusieurs méthodes par capitalisation, par exemple, avec chacune leurs paramètres associés, ce qui est aujourd'hui impossible.

Cette relation remplace l'information Type de méthode au niveau du paramètre de calcul



Vous trouverez dans les pages suivantes un descriptif des informations à chacun de ces niveaux, dénommés « Entités ».

Il est à noter que tous les éléments comptables ou prévisionnels (travaux prévisionnels, charges et revenus notamment) se trouveront dans l'entité « CALCUNIT ». Une propriété « information technique » libre de contenu a été ajoutée à toutes les entités FIDJI afin de permettre aux éditeurs de véhiculer des informations spécifiques.





4 DEFINITION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU SCHEMA

4.1 Quelques notions de terminologie XML FIDJI utilisée dans la description des données :

4.1.1 Typologie des entités

Les entités « **associées** » à une entité principale, peuvent figurer **en référence** dans l'entité parente pour éviter la redondance des données, notamment lorsqu'elles sont impliquées dans plusieurs entités principales (par exemple les lots ou les tiers). Elles peuvent également être décrites entièrement dans l'arborescence lorsqu'il n'y a pas de redondance.

Les entités « **inclus** » sont décrites systématiquement dans l'arborescence du parent, il s'agit d'entités en général « **anonymes** » qui n'ont de sens que par rapport à leur entité parente. Elles n'ont pas d'identifiant unique dans la plupart des cas ce qui fait qu'elles ne peuvent pas être seulement en référence.

Les entités « **génériques** » peuvent être rattachées à différentes entités parentes et leur contenu varie en fonction du contexte (L'exemple le plus rencontré concerne l'entité de Calculs CALCUNIT).

4.1.2 Typologie des données élémentaires

La longueur des champs peut être explicitement spécifiée (exemple : gtAlphanum40 et gtDigit11) ou limitée au maximum accepté par les règles du XML.

Pour de nombreuses données notamment alphanumériques, il est impossible d'imposer une longueur définie sachant que les progiciels émetteurs ou récepteurs ne se sont pas à priori concertés, sauf lorsqu'il y a une règle de gestion précise qui s'applique (exemple du code IBAN, du numéro SIRET, du Code actif Pseudo-ISIN).

L'échelle des données notamment numériques, sont supposées être du même ordre de grandeur.

Il est préférable que les champs alphanumériques, ne dépassent pas 100 caractères sauf les champs commentaire qui peuvent être "élastiques", au risque de ne pas être entièrement pris en compte à la réception.

Les types de données sont définis dans la **documentation HTML**, à la section 4.



4.2 Données Immeubles et locatives

4.2.1 Entité BIEN

► **Définition :**

Le bien (ou Asset) constitue un actif immobilier susceptible d'être acquis, vendu, délégué en gestion.

Il s'agit du « conteneur » élémentaire dans le cadre des échanges de données immobilières (en dehors des tiers, qui peuvent également être transmis de manière indépendante).

Le BIEN tel qu'il est décrit correspond à un « immeuble physique ». Même si le bien du propriétaire ne comporte qu'un seul Lot, l'entité BIEN doit être présente en tant que telle et décrira l'immeuble qui aura une ou plusieurs occurrences de sous-entités décrivant les lots, les baux, etc...

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
Identifiant	Alphanumérique	Unique dans tout le fichier
Nom du bien	Alphanumérique	
Libellé court	Alphanumérique	Libellé abrégé du bien
Code actif du bien	Alphanumérique	<p>Code actif sur 12 caractères (ISIN pour les OPCI ou Pseudo ISIN dans les autres cas) composé des éléments suivants :</p> <p>Constante de 2 caractères identifiant la norme de codification / FR si l'objet est un OPCI (code attribué par l'organisme de place)</p> <p>11 Dans tous le autres cas.</p> <p>3 caractères pour codifier la société de gestion (attribué par l'association FIDJI et publié sur le site www.format-fidji.org)</p> <p>6 caractères identifiant le bien (codification unique propre à la société de gestion)</p> <p>1 caractère clé de contrôle calculée.</p> <p>Ce code, construit à l'instar du code ISIN des valeurs mobilières, est l'identifiant unique d'un actif, bien physique « immeuble » ou immatériel comme la détention de parts de fonds de placement commun immobilier.</p> <p>Requis pour les déposataires faisant le rapprochement entre les évaluations de l'investisseur et celles des experts.</p> <p>L'attribution d'un Code « Société de Gestion » doit être fait par un organisme tiers, l'association FIDJI en assure la charge tant que cette codification reste « interne » aux membres de l'association.</p>



Attribut	Format	Règles de gestion
Type d'actif	Alphanumérique	Codification imposée : 1. Immeuble 2. Terrain 3. Part de sociétés foncières non cotées satisfaisant aux conditions du b de l'article L 214.92 4. Parts de sociétés foncières non cotées satisfaisant aux conditions du c de l'article L 214.92 5. droits
Monnaie	Alphanumérique	Monnaie dans laquelle sont transmises toutes les données monétaires du bien Codification imposée selon la norme ISO 4217 - exemples : CHF Franc Suisse EUR Euro GBP Livre sterling USD Dollar des Etats Unis
Année de construction	Entier	
Année de restructuration	Entier	Lorsque la dernière restructuration s'est étendue sur plusieurs années, indique l'année de livraison de la première tranche restructurée. Il y a restructuration lorsque les travaux touchent au gros œuvre. L'immeuble peut alors repasser en TVA
Nombre de mois de développement	Entier	(IPD) Nombre de mois durant lequel le bien s'est trouvé en développement (construction, restructuration...) dans les 12 mois précédant la date de situation du fichier.
Commentaire	Alphanumérique	
Bien loué	Flag	« Oui » si le bien est loué. « Non » dans le cas contraire.
IGH	Flag	Immeuble de grande hauteur « Oui » / « Non »
ERP	Flag	Etablissement recevant du public « Oui » / « Non »
HQE	Flag	Eligible « Haute Qualité Environnementale » « Oui » / « Non » NB : Renvoyer aux textes définissant cette notion
HPM	Flag	Hors Parc Marchand (bien exploité par son propriétaire) « Oui » / « Non »
Part de l'occupation en exploitation	Décimal	% fonction de la surface
Gestion interne sans refacturation	Flag	(IPD) Flag indiquant que la gestion du bien est réalisée en interne et non refacturée de manière explicite (pas de charge « honoraires de gestion » dans les charges de l'immeuble)
ASL	Flag	« Oui » si le bien est géré en Association Syndicale Libre
AFUL	Flag	« Oui » si le bien est géré en Association Foncière et Urbaine Libre
GIE	Flag	« Oui » si le bien est géré en Groupement d'Intérêt Economique



Attribut	Format	Règles de gestion
Régime de TVA	Alphanumérique	Champ codifié (transcodification) codification imposée (Le code est précédé du code nationalité) : FR.DBB Contribution représentative du droit de bail FR.DDB1 Taxe additionnelle FR.DDE Droit d'enregistrement ou de mutation FR.EXO Exonéré FR.MIXTE Taux mixte FR.TAD Contribution sur les revenus locatifs FR.TIEME Tantième de TVA FR.TIREN T.V.A. immobilière régime des encaissements FR.TIREP T.V.A. immobilière réime de l'évaluation provisoire FR.TMOR Taxe moratoire FR.TSRM T.V.A. au taux super réduit métropole FR.TVAM T.V.A. au taux normal metropole FR.TVAND T.V.A. au taux normal DOM FR.TVARM T.V.A. au taux réduit metropole FR.TVASM T.V.A. sur marge (marchands de biens) GB.DDB Property tax GB.DDE Stamp duty GB.EXO Tax free GB.MIXTE Tax split GB.TAD Property tax on rents GB.TVAM Regular rate VAT GB.TVAND Normal West indies VAT GB.TVARM Low rate VAT
Taux de récupération TVA	Décimal	Taux de récupération de la TVA
Copropriété	Flag	« Oui » lorsque le bien est en copropriété. « Non » dans le cas contraire. Si la valeur de l'indicateur est « oui » le BIEN est en copropriété et doit comporter des lots de copropriété. Si cet indicateur est « non » alors le BIEN doit comporter des Lots de Gestion. L'entité BIEN peut comporter deux listes exclusives de lots : de Gestion et de copropriété. Il faut que les lots référencés ne soient présents qu'une fois dans la catégorie correspondante. Par ailleurs, l'entité LOTS DES BAUX ne doit référencer que des lots de gestion.
Division en volume	Flag	« Oui » / « Non » Ce booléen a pour objectif de préciser si le bien fait l'objet de copropriétés dont « l'unité de détention » est composée de différents lots répartis que l'on regroupe dans un ensemble appelé « volume »
Utilisation principale en surface	Alphanumérique	En fonction de la surface. Codification imposée : 1 Commerce (indéfini) 1A Centre commercial régional 1B Grand centre commercial



Attribut	Format	Règles de gestion
		1C Petit centre commercial 1D Centre commercial à thème 1E Hyper et supermarché 1F Galerie d'hyper ou de supermarché 1G Galerie (hors hyper ou super) 1H Retail Park 1I « Boîtes » commerciales 1J Magasins d'usine 1K Commerce de pied d'immeuble 1L Grands magasins 2 Bureaux 2A Bureaux standards urbains 2B Bureaux professionnels / administratifs 2C Bureaux en business park 3 Logistique / stockage (indéfini) 3A Entrepôt classique 3AA Entrepôt classique de classe A 3AB Entrepôt classique de classe B 3AC Entrepôt classique de classe C 3B Plateforme logistique 3C Entrepôt de messagerie 3D Entrepôt frigorifique 4 Locaux d'activités et mixtes (indéfini) 4A Locaux d'activités PME - ateliers 4B Locaux mixtes (entre 30 et 60% bureaux) 5 Local industriel (installations techniques fixes, lourdes et spécifiques) 6 Résidentiel 6A Haussmannien 6B Collectif ancien 6C Collectif récent 6D Lotissement 6E Social HLM 6F Social employeur 6G PLI/PLA 6H Maison individuelle 6I Hôtel particulier 7 Hébergement (indéfini) 7A Hôtel 7B Résidence de loisir 7C Résidence non médicalisée pour personnes âgées 7D Résidence pour étudiants 8 Santé (indéfini) 8A Clinique 8B Hôpital



Attribut	Format	Règles de gestion
		8C Centre de rééducation 8D EHPAD 9 Multi-affectations 10 Autre (indéfini) 10A Parking 10B Education 10C Théâtre, culture, cinéma 10D Terrain nu 10E Terrain agricole 10F Forêt 10G Vignoble 10H Congrès, exposition 10I Station service / aire d'autoroute 10J Golf 10K Autre
Utilisation principale en valeur vénale	Alphanumérique	Codification imposée (idem « utilisation principale en surface »)
Stratégie de gestion	Alphanumérique	Stratégie de gestion actée à court terme, en vigueur à la date d'émission du fichier. Codification imposée : <ol style="list-style-type: none">GestionVente en blocVente par lotsDéveloppementRestructuration lourdeRénovationimmeuble loué ou offert à la locationimmeuble acquis par contrats de vente à termeimmeuble acquis en VEFAimmeuble à rénover ou à réhabiliterAutres
Zone géographique	Alphanumérique	Recommandation* sur le mode de remplissage : zone IMMOSTAT pour les bureaux (si Code Utilisation principale du bien égale ou commence par 2), code postal dans les autres cas (Activité ou résidentiel) * Il s'agit d'une recommandation et non d'une codification imposée, compte-tenu du degré d'interprétation qui subsiste selon les partenaires pour lesquels la notion de zone est directement associée à des critères relevant de leur activité propre.



Attribut	Format	Règles de gestion
Région administrative	Alphanumérique	Information destinée au dépositaire : donnée utilisée pour le contrôle des contraintes d'investissement. Cette information est gérée et communiquée par la société de gestion. Codification imposée (norme ISO 3166-2) : FR-A Alsace FR-B Aquitaine FR-C Auvergne FR-D Bourgogne FR-E Bretagne FR-F Centre FR-G Champagne-Ardenne FR-H Corse FR-I Franche-Comté FR-J Île-de-France FR-K Languedoc-Roussillon FR-L Limousin FR-M Lorraine FR-N Midi-Pyrénées FR-O Nord-Pas-de-Calais FR-P Basse-Normandie FR-Q Haute-Normandie FR-R Pays de la Loire FR-S Picardie FR-T Poitou-Charentes FR-U Provence-Alpes-Côte d'Azur FR-V Rhône-Alpes
Localisation	Alphanumérique	Codification imposée : 1. Centre-ville 2. Périphérie 3. Péri-urbain



Attribut	Format	Règles de gestion
Qualité	Alphanumérique	<p>Codification imposée :</p> <p>2A Bureau standard. Tout immeuble de bureau qui ne rentre pas dans les catégories 2B ou 2C.</p> <p>2B Bureau Haut de Gamme Prestige. Catégorie de site liée à l'image de la société et qui doit être emblématique de la société. Ce site se distingue d'un bureau haute fonctionnalité technique par la dimension de ses espaces communs et de réception (hall d'accueil, show room, réunions, bureaux de direction,...) ex : siège social. Un immeuble HGP récent peut présenter les caractéristiques d'un immeuble Haute Fonctionnalité Technique.</p> <p>2C Bureau haute fonctionnalité technique. Cette catégorie de site offre une grande flexibilité technique. Il est capable d'accueillir des équipements techniques particuliers (faux plafonds, faux plancher, climatisation, plateaux offrant le minimum d'éléments porteurs, hauteur libre de 2,60m au plus, ...) et répond aux critères de la demande actuelle en matière d'optimisation des espaces de travail.</p> <p>7A Hébergement – ... (nombre d'étoiles ?)</p>
Surface SHON	Décimal	Surface Hors Œuvre Nette
Surface utile totale	Décimal	<p>Surface utile totale (ou brute) égale à la SHON, déduction faite des éléments structuraux et circulations verticales.</p> <p>Elle peut se décomposer en trois éléments :</p> <ul style="list-style-type: none">– circulations horizontales,– locaux à caractère social et sanitaire,– surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires...). <p>Paramètre de base le plus couramment retenu pour les expertises en valeur vénale, en valeur d'utilité ou en valeur locative de marché.</p>
Surface utile pondérée	Décimal	<p>Surface principalement utilisée pour les surfaces de ventes et en particulier les boutiques.</p> <p>Elle est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (surface de vente, réserves...).</p>



Attribut	Format	Règles de gestion
Surface GLA	Décimal	Gross Leasing Area Surface utilisée pour les centres commerciaux. Correspond à la surface hors-oeuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots (dans les galeries marchandes ou centres commerciaux par exemple)
Surface habitable	Décimal	Surface habitable, définie à l'article R 112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, est la surface de plancher construite, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, ébrasement de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
Valeur brute comptable hors droits	Monétaire	Valeur brute comptable hors droits
Valeur des droits sur VBC	Monétaire	Montant des droits sur la valeur brute comptable
Mono locataire	Flag	« Oui » lorsque le bien est loué à un seul locataire (y compris dans le cas où ce dernier a souscrit plusieurs baux), « Non » dans le cas contraire.
Cotation CIBE	Alphanumérique ?	Codification imposée : à définir
Expertise CIBE	Flag	« Oui » si la cotation CIBE a été validée par un expert indépendant, « Non » dans le cas contraire
Cotation CELOG	Alphanumérique	Codification imposée : à définir
Expertise CELOG	Flag	« Oui » si la cotation CELOG a été validée par un expert indépendant, « Non » dans le cas contraire
Soumis à déclaration ICPE	Flag	Soumis à déclaration ICPE. D'après la législation un bien possédant des installations peut ou non être soumis à déclaration car il est situé sur un site dont le législateur a estimé qu'une déclaration est nécessaire à tout exploitant
Autorisation ICPE	Flag	Suite à la demande de déclaration par l'exploitant, la Préfecture peut ou non autoriser donc attribuer le label ICPE.
Matériaux de superstructures	Alphanumérique	
Qualité de la construction	Alphanumérique	
Etat d'entretien	Alphanumérique	



Attribut	Format	Règles de gestion
Loyer potentiel de fin d'année	Monétaire	(IPD) Cumul annualisé du loyer des lots occupés + loyer potentiel des lots vacants
Loyer couru IPD		(IPD) Total du dernier loyer quittancé annualisé au niveau de l'immeuble : Dernier loyer facturé de l'année et annualisé : i.e. x4 si le loyer est trimestriel, x12 si le loyer est mensuel. Les franchises de loyers, garanties et loyers progressifs doivent également être pris en compte dans le loyer couru. Si le dernier loyer de l'année est une franchise (loyer facturé =0), le loyer couru est aussi égal à 0. S'il y a un palier, c'est le loyer du palier.
VLM du Bien	Monétaire	Valeur Locative de Marché totale de l'immeuble : Consolidation tous types de surface inclus
Informations technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

Définition de certains codes « utilisation principale » :

- 1A – centre commercial régional. Un Centre Commercial Régional présente une surface supérieure à 40 000 m² et totalise au moins 80 magasins et services.
- 1B – grand centre commercial. Un Grand Centre Commercial présente une surface supérieure à 20 000 m² et totalise au moins 40 magasins et services.
- 1C – petit centre commercial. Un Petit Centre Commercial présente une surface supérieure à 5 000 m² et totalise au moins 20 magasins et services.
- 1H – Retail Park. Un Retail Park (parc d'activités commerciales) se définit comme étant un ensemble commercial à ciel ouvert, réalisé et géré comme une unité. Il comprend au moins 5 unités locatives et sa surface est supérieure à 3 000 m² SHON (surface construite).
- 1I – « Boîtes » commerciales. Les boîtes commerciales font référence à de grandes surfaces commerciales localisées hors centre ville, qui en général n'incluent pas d'espaces (malls) ni d'équipements techniques (ascenseurs, escalier roulants) communs.
- 3A – Entrepôt classique. Bâtiment disposant d'une accessibilité poids lourds, dont la fonction principale est d'abriter une activité de distribution, de stockage et ou d'expédition de marchandises. Principales caractéristiques : hauteur sous plafond de 5,50 mètres au moins, espace et volume homogènes, avec en particulier des formes et hauteurs régulières, des quais de déchargement multiples, la présence éventuelle de bureaux en nombre limité, une aire de manœuvre d'au moins 20 mètres de profondeur, une résistance au sol supérieure à 3 tonnes par mètre carré.
- 3B – Plate-forme logistique. Elles sont caractérisées par :
 - une surface supérieure à 10 000 m²,
 - une hauteur libre sous ferme de 10 mètres,
 - un bâtiment équipé de dispositifs de protection contre l'incendie (sprinklers ESFR, murs coupe- feu),
 - des locaux thermiquement isolés, avec un réglage autonome pour chaque zone divisible,
 - une faible proportion de bureaux modulables (environ 5%),
 - une aire de manœuvre d'une profondeur de 35 mètres au minimum,



- une charge au sol au moins égale à cinq tonnes par mètre carré,
 - des trames de poteaux techniquement adaptées aux moyens de levage modernes,
 - un bâtiment équipé de quais adaptés (nombre suffisant : un pour 1000m² au minimum et possibilité d'automatiser le déchargement),
 - un parking poids lourds, bien dimensionné, à l'intérieur même d'une entité foncière.
- 3C – Entrepôt de messagerie. Local de distribution (groupage-dégroupage) de hauteur et épaisseur moyennes, avec des portes à quai en vis-à-vis sur toute la longueur du bâtiment.
 - 3D – Entrepôt frigorifique. Entrepôt comprenant une isolation thermique et une source de froid qui lui permet d'obtenir et de conserver une faible température (froid positif : > 0°C ou froid négatif : < 0°C).
 - 4A – Locaux d'activités PME – Ateliers. Bâtiment ou lot individuel, avec un rez-de-chaussée offrant une hauteur libre supérieure à 3,5 mètres, avec accès de plain-pied et/ou à quai, dont la fonction principale est destinée à des activités de production, de petit assemblage, de petite distribution et/ou de petit stockage. Ce local permet de regrouper toutes les fonctions d'une entreprise sous un même toit. Principales caractéristiques : pourcentage de bureaux associés inférieur ou égal à 35% (en surface), hauteur sous plafond supérieure à 3,5 mètres pour les halls d'activités, accessibilité directe pour les camions pour la partie activités/stockage, accès à quai ou de plain-pied, résistance au sol supérieure à 1 tonne par mètre carré pour les halls d'activité.
 - 4B – Locaux mixtes. Bâtiment ou lot individuel comportant entre 30 et 60% de bureaux (% à préciser selon qu'on renseigne l'utilisation principale en surface ou l'utilisation principale en valeur vénale), permettant l'association verticale et/ou horizontale d'activités légères (laboratoires, bureaux d'études, activités de recherche, de petite production, de petits assemblages, de formation, etc.) et de bureaux.

Il est possible de rattacher à un bien immobilier les éléments suivants :

- ▲ Adresses (adresses de l'immeuble)
- ▲ Lots de gestion
- ▲ Lots de copropriété
- ▲ Baux (chaque bail reprenant les lots lui étant rattachés)
- ▲ Revenus passés et futurs (loyers, refacturations de charges, mais également produits exceptionnels, produits de cession d'immeuble, etc.)
- ▲ Charges passées et futures
- ▲ Travaux passés et futurs
- ▲ Autres données calculées [Non utilisé]
- ▲ Financements associés au bien
- ▲ Sinistres
- ▲ Valorisations (campagnes d'expertises)
- ▲ Immobilisations



► Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Élément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Min	Max	
Adresse	ADRESSE	0	n	
Lots de gestion	LOT	0	n	Les lots de gestion constituent le plus petit sous-ensemble d'un bien immobilier dont l'identification est nécessaire pour la gestion du bien. Il s'agit généralement des surfaces unitairement affectables aux baux portant sur le bien.
Lots de copropriété	LOT	0	n	Les lots de copropriété, décrits dans le règlement de copropriété, constituent les sous-ensembles d'un bien immobilier rattachables à un même propriétaire.
Baux	BAIL	0	n	
Revenus	CALCUNIT	0	n	Le montant des revenus du bien comporte le cumul des revenus au niveau des BAUX, et des revenus directs tels que les produits exceptionnels.
Charges	CALCUNIT	0	n	Les charges concernant le BIEN comportent le montant des dépenses récupérables et non récupérables. Le cumul au niveau du bien contient la somme des montants refacturés au niveau des baux ainsi que les charges directes non refacturées.
Travaux	CALCUNIT	0	n	Plan de travaux et grosses réparations (y compris VEFA le cas échéant)
Autres données calculées	CALCUNIT	0	n	
Financements	FINANCEMENT	0	n	
Sinistres	SINISTRE	0	n	Cette entité n'a pas encore été spécifiée
Valorisations	VALORISATION	0	n	Plan de valorisation de l'immeuble, défini par le propriétaire
Immobilisations	IMMO	0	n	Immobilisations comptables

L'entité BIEN inclut par ailleurs les entités **anonymes** suivantes :

► Utilisation du bien

Lorsqu'un bien est en multi-affectations, cette entité permet de décrire les affectations de manière plus précise.

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Utilisation	Alphanumérique	Codification imposée, identique à l'utilisation principale du bien



Taux d'affectation en surface	Décimal	Facultatif si le taux d'affectation en valeur est renseigné
Taux d'affectation en valeur	Décimal	Facultatif si le taux d'affectation en surface est renseigné
Informations technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

► **Intervenants sur le bien**

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Identifiant	Alphanumérique	Doit correspondre à un code tiers existant dans le fichier
Type d'intervenant	Alphanumérique	Codification imposée : <ol style="list-style-type: none"> 1. Asset Manager 2. Administrateur de bien 3. Personne à contacter pour les visites 4. Mandant Expertises 5. Gardien 6. Agent de sécurité 7. Autres
Fonction	Alphanumérique	Description de la fonction de l'intervenant
Informations technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

► **Property Management**

Cardinalité : 0 à 1

Attribut	Format	Règles de gestion
Gestionnaire de loyer	Alphanumérique	Si renseigné, doit correspondre à un code tiers existant dans le fichier
Groupe de quittancement	Alphanumérique	Champ codifié (transcodification)
Informations technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

4.2.2 ENTITE LOT

► **Définition :**



Le lot constitue l'unité permettant de décrire la structure de l'immeuble.

Cette entité permet de décrire à la fois :

- ▲ les lots de gestion, qui constituent le plus petit sous-ensemble d'un bien immobilier dont l'identification est nécessaire pour la correcte gestion du bien. Il s'agit généralement des surfaces unitairement affectables aux baux portant sur le bien.
- ▲ les lots de copropriété, décrits dans le règlement de copropriété, qui constituent les sous-ensembles d'un bien immobilier rattachables à un unique propriétaire.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
Identifiant	Alphanumérique	Unique dans tout le fichier
Code lot		Code utilisateur pour le lot, distinct de l'identifiant technique Ce code vient en complément de l'identifiant unique qui ne peut pas toujours être maîtrisé par les utilisateurs dans les progiciels (création automatique non signifiante de l'identifiant). Il permet éventuellement de rapprocher plusieurs sources de données pour les mêmes lots d'un même bien.
Macro-lot	Alphanumérique	Lorsque le système émetteur gère plusieurs typologies de locaux sous forme d'un lot unique (ex : Altaix), ce lot unique doit être éclaté en plusieurs lots dans FIDJI. Le code macro-lot permet alors d'identifier le lot unique ayant servi à générer les lots transmis.



Attribut	Format	Règles de gestion
Type de lot	Alphanumérique	<p>Codification imposée. Lorsqu'une entité "Lot" est insérée, elle doit disposer à minima d'un type de lot.</p> <ul style="list-style-type: none">0 lot unique indifférencié1 Commerce2 Bureau (indéfini)2A Bureau classique2B Local professionnel3 Entrepôt (indéfini)3A Entrepôt standard3B Plate-forme logistique3C Entrepôt de messagerie3D Entrepôt frigorifique3D1 Entrepôt frigorifique froid positif3D2 Entrepôt frigorifique froid négatif4 Local d'activité4A Hall de galerie commerciale4B Station-service5 Local industriel6 Habitation (indéfini)6A Chambre6B Appartement6C Loft6D Loge gardien6E Débarras6E1 Cave6F Maison individuelle (indéfini)6F1 Maison individuelle mitoyenne6F2 Maison individuelle non mitoyenne7 Parking (indifférencié)7A Parking simple7B Parking double7C Parking commandé7D Parking 2 roues8 Surfaces diverses (indéfini)8A Annexe / réserve8B Archive8C Restaurant / cafétéria8D Salle de réunion8E Salle informatique8F Local social (salle de sport, garderie...)8G Local technique8H Château9 Divers sans surface (indéfini)9A Antenne9B Panneau d'affichage9C DAB9D Vitrine



Attribut	Format	Règles de gestion
Nature occupation	Alphanumérique	Codification imposée : 1 Loué 2 Vacant (indifférencié) 2A Vacances « simple » (le lot est loué ou vacant entre deux locations) 2B vacances pour vente 2C vacances pour travaux 3 Non louable (parties communes) 4 Lot vendu 5 Lot inactif
Début de vacance	Date	Si le lot est vacant (code nature 2 et ses dérivés A, B et C), indiquer la date de fin du bail précédent lorsqu'il en existe.
Parking extérieur	Flag	« Oui » si le lot est un lot extérieur, « non » dans le cas contraire. Ne renseigner que pour les lots de type « parking »
Parking fermeture	Alphanumérique	Codification imposée : 1. Ouvert 2. Grillage 3. Box Ne renseigner que pour les lots de type « parking »
Lot à occupation multiple	Flag	« Oui » si le lot est susceptible d'être affecté à plusieurs baux simultanément, « non » dans le cas contraire.
Surface	Décimal	Surface exprimée en m ² . De manière générale, on renseignera ici la surface de facturation en fonction du type de surface précisé ci-après. De manière générale, on renseignera ici : <ul style="list-style-type: none">la surface utile pour le bureau, les surfaces commerciales hors centres commerciaux, les lots logistique et activitéla surface habitable pour l'habitation (Carrez pour les copropriétés)la surface GLA pour les lots des centres commerciaux
Type de surface	Alphanumérique	Codification imposée : 1. Surface utile 2. Surface habitable 3. Surface SHON 4. Surface GLA
Surface Carrez	Flag	« Oui » si la surface indiquée est une surface « Carrez », « Non » dans le cas contraire.
Géomètre	Flag	« Oui » si la surface renseignée a été métrée par un géomètre, « Non » dans le cas contraire.
Date relevé géomètre	Date	Si le flag « Géomètre » est à « oui », renseigner dans ce champ la date à laquelle le relevé a été opéré.
Nombre de parkings	Entier	Nombre de parkings du lot. Attention ! Il ne s'agit pas ici du nombre de places de parkings, indiqué plus bas (unité secondaire) mais bien du nombre de parkings distincts. Exemple : un box double constitue 1 parking de 2 places de parking.



Attribut	Format	Règles de gestion
Etage	Entier	Pour favoriser l'homogénéité du remplissage, l'étage est exprimé sous forme d'un nombre entier. Les demi-étages seront arrondis à l'entier inférieur.
Bâtiment	Alphanumérique	
Escalier	Alphanumérique	
Commentaires	Alphanumérique	
Nombre réel de lots	Entier	Utilisé DE MANIERE TOUT A FAIT EXCEPTIONNELLE en cas de transfert de plusieurs lots sous forme d'un lot unique. 1 si omis.
Unité secondaire	Alphanumérique	L'unité secondaire permet de décrire une unité d'œuvre différente de la surface (nombre de lits, nombre de couverts, nombre de places de parking...) Utilisation variable en fonction du type de lot. <ul style="list-style-type: none">• Pour 6B : nombre de pièces• Pour tous les codes 7 : nombre de places de parking• Pour 8C : nombre de couverts Codification imposée : <ol style="list-style-type: none">1. Places de parking2. Pièces3. Couverts4. Lits
Nombre d'unités secondaires	Entier	Nombre d'unités secondaires dont le type est précisé ci-avant.
Prix au m ²	Monétaire	Valeur en prix de vente au m ² du lot
Valeur locative par m ²	Monétaire	Valeur de commercialisation potentielle du lot, exprimée hors taxes, hors charges. Il s'agit du montant annuel du loyer ramené au m² . Cette information sera si possible renseignée quelle que soit la situation locative du lot (vacant ou loué). NB : pour les parkings, renseigner la valeur locative par parking.
Date d'acquisition	Date	Date d'acquisition du lot
Montant d'acquisition	Monétaire	Montant de l'acquisition du lot
Date de cession	Date	Date de cession du lot
Montant de Cession	Monétaire	Montant de la cession du lot
Informations technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

Définition de certains codes « type de lot » :

- 0 – Lot unique indifférencié. Ce type de lot ne doit être utilisé que lorsque le bien est composé d'un lot unique dont l'usage est conforme à la nature du lot. Exemple : pour un bien d'usage principal 8B (Hôpital), un lot de type « 0 » sera considéré comme étant de type « Hôpital ». Si l'usage principal du bien était 10J (Golf), le lot unique de même type « 0 » serait considéré comme étant un golf.



- 2B – local professionnel. Il s'agit d'une surface dont la destination d'origine était l'habitation mais dont les aménagements actuels correspondent à un usage professionnel (ex : absence de salle de bain, de cuisine...)

Il est possible de rattacher à un lot les entités associées suivantes :

- ▲ Tantièmes
- ▲ Adresses (adresses du lot)

► Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Élément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Mini	Maxi	
Tantièmes	TANTIEME	0	n	
Adresse	ADRESSE	0	n	L'une des adresses peut être déclarée adresse « principale »

► Tantièmes

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Clé de charge	Alphanumérique	Code permettant d'identifier la clé de charge (codification libre – ex : IF).
Description	Alphanumérique	Libellé de la clé de charge (ex : Impôt Foncier)
Tantièmes	Décimal	Tantièmes du lot pour la clé de charge. Lorsqu'une entité "tantièmes" est insérée, elle doit disposer d'un nombre de tantièmes renseigné de manière obligatoire.
Total tantièmes	Décimal	Total des tantièmes sur la propriété
Date de début	Date	Date de début de période d'application du tantième
Date de fin	Date	Date de fin d'application du tantième
Informations technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

4.2.3 ENTITE BAIL

► Définition :

Le bail constitue un contrat de mise à disposition d'un ou plusieurs lots constitutifs d'un bien immobilier. Cette entité permet de décrire toutes les natures de baux, en dehors des contrats de crédit-bail qui sont décrits par le biais d'une entité spécifique.

Dans le cadre des transmissions de fichiers du propriétaire vers l'expert, il convient d'inclure dans la liste des baux les baux en vigueur à la date de l'état locatif, AINSI QUE LES BAUX FUTURS déjà présents dans le système de gestion locative.



Lorsqu'il y a un accord pour une franchise d'une ou plusieurs échéances à la signature du bail, un flag (LEA35) indique que le Loyer a été aménagé, et la Date de début de première facturation (LEA39) est décalée par rapport à la date d'effet du Bail (LEA05).

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
Identifiant	Alphanumérique	Unique dans tout le fichier. Cette information est obligatoire pour tout bail décrit dans le bien.
Code bail	Alphanumérique	Code utilisateur pour le bail, qui peut être distinct de l'identifiant technique : ce code vient en complément de l'identifiant unique qui ne peut pas toujours être maîtrisé par les utilisateurs dans les progiciels (création automatique non signifiante de l'identifiant). Il permet éventuellement de rapprocher plusieurs sources de données pour les mêmes baux d'un même bien.
Locataire principal	Alphanumérique	Référence du locataire lorsqu'il est unique ou du locataire principal. Cette référence doit exister sous la forme d'un tiers. s'il y a plusieurs locataires signataires du bail ils sont alors répertoriés dans l'entité associée (tiers) locataire.
Type de bail	Alphanumérique	Codification imposée : <ol style="list-style-type: none">1. Bail commercial2. Bail civil3. Bail emphytéotique ou assimilé4. Bail dérogatoire5. Bail précaire (date de fin indéterminée)6. Bail d'habitation 897. Bail Loi 488. Bail d'habitation conventionné9. Logement de fonction10. Bail professionnel11. Bail mixte (habitation/professionnel)12. Occupation sans titre13. Autorisation d'Occupation Temporaire14. Location meublée15. Bail à construction16. Bail administratif17. Bail parking18. Autre
Bail reconductible ?	Flag	Indique si le bail est reconductible par tacite reconduction



Attribut	Format	Règles de gestion
Date d'entrée du locataire	Date	Date d'entrée initiale du locataire. En cas de renouvellement, la date d'entrée reste identique à celle renseignée dans le bail précédent. NB : le groupe de travail considère que cette information suffit pour déterminer l'origine du bail.
Date d'effet	Date	
Date de fin	Date	Date de fin prévue au contrat
Durée de préavis bailleur	Entier	Durée légale du préavis de départ à respecter par le bailleur pour éviter la tacite reconduction (exprimée en mois). Peut être égale à zéro (tacite reconduction) .
Date de résiliation	Date	Date de résiliation du bail
Date de congé	Date	Date de signification du congé
Type de congé	Alphanumérique	Codification imposée : 1 Congé bailleur sans offre de renouvellement (indifférencié) 1A Congé pour vente 1B Congé pour travaux 1C Congé pour habiter 1D Congé pour non-respect des obligations du bail 2 Congé bailleurs avec offre de renouvellement 3 Congé preneur
Préavis locataire	Décimal	Durée contractuelle du préavis locataire exprimée en nombre de mois . Pour 45 jours, indiquer 1,5.
Actif	Flag	Oui si bail actif, Non dans le cas contraire. Il est possible de cette manière de transmettre le bail d'origine d'un avenant en vigueur. Ce bail d'origine n'aura pas le flag « actif » activé.
Contentieux	Flag	« Oui » si le bail fait l'objet d'un contentieux à la date de l'état locatif, « Non » dans le cas contraire.
Commentaire contentieux	Alphanumérique	Texte libre permettant de porter toute information utile relative au contentieux en cours.
Motif de libération	Alphanumérique	La codification du motif de départ du locataire n'étant pas normalisée ni encore définie, le contenu est libre. Champ à codifier (transcodification)
Périodicité facturation	Entier	Périodicité de la facturation exprimée en nombre de mois (1=Mensuel, 3 = Trimestriel, 6 = Semestriel, 12= Annuel). 0 pour ponctuel.
Terme Echu ?	Flag	Indique, lorsque l'indicateur est "vrai", que le terme du bail est à terme 'échu' ('à échoir', indicateur à "Faux" dans le cas contraire) . Oui si « échu », Non si « A échoir »



Attribut	Format	Règles de gestion
Usage principal des locaux	Alphanumérique	Notion figurant sur le contrat de bail « bail à usage de... » Cette information est obligatoire pour tout bail décrit dans le bien. Codification imposée : <ol style="list-style-type: none">1. Commerces2. Bureaux3. Stockage / Distribution4. Locaux d'activité et mixte5. Local industriel6. Habitation7. Parking8. Mixte9. Autre
Libellé	Alphanumérique	Texte libre de description du bail. Peut être constitué d'un code, du libellé du locataire...
Commentaire	Alphanumérique	
Loyers aménagés	Flag	Oui si le bail a fait l'objet d'aménagements de loyer (paliers, franchises...), que ces aménagements soient en vigueur ou non au moment de l'émission du fichier FIDJI. Lorsqu'il y a un accord pour une franchise d'une ou plusieurs échéances à la signature du bail, ce flag indique que le Loyer a été aménagé, et la Date de début de première facturation est décalée par rapport à la date d'effet du Bail.
Avenant	Flag	Flag indiquant que le bail est un avenant. Dans ce cas, renseigner obligatoirement le bail parent
Bail d'origine	Alphanumérique	Référence du Bail initial dans le cas d'un bail flaggé « avenant »
Date de début facturation		Date de début de facturation (première facturation à la signature qui peut être avant la première facturation périodique)
Date facturation périodique		Date de début de première facturation périodique (loyer)
Informations technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

Il est possible de rattacher à un bail les éléments suivants :

Locataires

Avenants

Revenus

Charges

Travaux

Cautions



Factures

Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Elément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Mini	Maxi	
Locataire	TIERS	0	n	Il est également possible d'utiliser l'identifiant locataire pour un locataire décrit par ailleurs (uniquement dans le cas d'un locataire unique)
Revenus	CALCUNIT	0	N	Permet notamment de décrire les différents éléments constitutifs du loyer (loyer facial, paliers, surloyers, éléments exceptionnels, etc.)
Charges	CALCUNIT	0	n	Permet de décrire des éléments de charge liés au bail
Travaux	CALCUNIT	0	n	Permet de décrire des travaux de remise en état
Cautions	CAUTION	0	n	entité associée : liste des tiers se portant caution
Factures	FACTURES	0	n	

L'entité BAIL inclut par ailleurs les entités anonymes suivantes :

► Dates de risque

Dates d'échéances des résiliations futures encore possibles à la date de l'état locatif

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Date de risque	Date	Une échéance future mais non exerçable compte tenu de la durée du préavis ne doit pas figurer dans cette liste. Pour les baux en risque (dont la date de fin est dépassée), indiquer la date de l'état locatif + durée du préavis.
Nature du risque	Alphanumérique	Codification imposée : 1 Légal 2 Autre
Description	Alphanumérique	Description, commentaire sur la nature du risque.
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)



► **Lot du bail**

Entité établissant la relation entre le bail et l'ensemble des lots s'y rapportant.

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Identifiant du lot	Alphanumérique	Doit correspondre à un code lot existant dans le fichier
Date de début d'affectation	Date	= Date d'effet du bail si omise
Date de fin d'affectation	Date	= Date de fin du bail si omise
Surface affectée	Décimal	= surface du lot si omise
Lot principal	Flag	Indique si le lot considéré est le lot principal du bail.
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

► **Dépôt de garantie**

Le montant de Garantie est celui en compte à la date d'extraction des données transportées. (C'est à dire éventuellement réactualisé)

Cardinalité : 0 à 1

Attribut	Format	Règles de gestion
Nombre de mois	Entier	Nombre de mois de loyer. Renseigné si le montant n'est pas renseigné
Montant	Monétaire	Montant du DG. Renseigné si le nombre de mois n'est pas renseigné
Indexation	Flag	« Oui » si le dépôt de garantie est indexé, « Non » dans le cas contraire
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

► **Loyer variable sur chiffre d'affaires**

Cardinalité : 0 à 1

Attribut	Format	Règles de gestion
Chiffre d'affaires	CALCUNIT	Cardinalité : 0 à 1. Permet de renseigner les montants de chiffre d'affaires par période.
CA TTC	Flag	« Oui » si le chiffre d'affaires est indiqué TTC, « Non » dans le cas contraire. La notion de HT/TTC est applicable à la fois aux chiffres d'affaires saisis, mais également aux tranches de CA définies ci-dessous (les deux informations doivent être saisies HT ou TTC).
Calcul par paliers	Flag	Si « oui », signifie que le loyer variable est calculé par tranche de CA. Dans le cas contraire, indique que ce loyer variable est fonction de la tranche correspondant au chiffre d'affaires total.



Attribut	Format	Règles de gestion
Indexation des paliers	Flag	Si « oui », signifie que les paliers sont indexés chaque année
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

► **Loyer variable sur chiffre d'affaires / paliers (entité anonyme du loyer variable sur chiffre d'affaires)**

Cardinalité : 1 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Montant du palier	Monétaire	Palier « à partir de ». Le premier palier indiqué devrait être égal à zéro.
Loyer TTC	Flag	« Oui » si les paliers de loyer sont indiqués TTC, « Non » s'ils sont renseignés hors taxes.
Taux associé	Décimal	Taux applicable au palier spécifié
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

► **Avenants**

Cardinalité : 0 à n

Cette entité permet d'historiser les modifications opérées sur le bail. Le type anonyme « Avenant » permet de recenser les modifications simples opérées sur un bail. Pour une modification de la structure même du bail, il est possible de créer une entité bail spécifique, d'indiquer dans ses caractéristiques qu'il s'agit d'un avenant et de référencer son bail parent. Le bail parent fait par ailleurs directement référence aux références des avenants.

Attribut	Format	Règles de gestion
Type d'avenant	Alphanumérique	Champ codifié (transcodification)
Date d'effet	Date	Cette information est obligatoire pour tout avenant décrit dans le bail.
Description	Alphanumérique	
Extension de surface	Flag	« Oui » si l'avenant concerne une extension de surface, « Non » dans le cas contraire
Réduction de surface	Flag	« Oui » si l'avenant concerne une réduction de surface, « Non » dans le cas contraire
Renégociation loyer	Flag	« Oui » si l'avenant découle d'une renégociation du loyer, « Non » dans le cas contraire
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)



► Charges refacturées

Cardinalité : 0 à n

Cette entité permet de définir les charges de l'immeuble refacturées sur le bail.

Elle contient pour chaque bail et par code rubrique de charge, les règles de calcul de répartition (prorata de surface totale, prorata de surface bureau, tantièmes, taux), pour une période déterminée.

Attribut	Format	Règles de gestion
Code rubrique	Alphanumérique	Codification imposée (cf. entité CALCUNIT). Cette information est obligatoire pour toute charge décrite dans le bail. Code rubrique de la nature des charges ou des travaux refacturés au locataire.
Code secondaire	Alphanumérique	Cette information est optionnelle. Lorsque ce code est renseigné, seuls les charges et les travaux du BIEN portant à la fois le même code rubrique et le même code secondaire sont refacturés au locataire. Lorsque ce code n'est pas renseigné, toutes les charges et les travaux portant le code rubrique sont refacturés au locataire.
Mode de refacturation	Alphanumérique	Codification imposée : 1. Prorata de surface (totale) 2. Prorata de surface (bureau) 3. Tantièmes 4. Pourcentage de la charge 5. Forfait
Clé de charge	Alphanumérique	Si le mode de refacturation est « 3 » (tantièmes), ce champ permet d'indiquer la clé de charge à utiliser pour déterminer les tantièmes du bail.
Taux de refacturation	Décimal	Si le mode de refacturation est « 4 » (pourcentage de la charge), ce taux permet de spécifier le pourcentage de la charge refacturée sur le locataire. Dans les autres cas, ce taux permet d'indiquer le pourcentage de refacturation de la charge théoriquement due avec le mode de refacturation spécifié (exemple : surface du bail de 100, surface de l'immeuble de 200. En théorie, sous le mode de refacturation « prorata de surface totale », une charge de 500 devrait être refacturée à hauteur de 250 sur le bail. En indiquant un taux de refacturation de 60%, elle serait refacturée à hauteur de 150 (500 x 60% x 100/200).
Plafond de refacturation	Monétaire	Montant annuel
Forfait de refacturation	Monétaire	Lorsque le montant refacturé au locataire est forfaitaire, indiquer dans cette zone le montant annuel de refacturation de la charge.
Début de refacturation	Date	Date de début de refacturation. Si omis, la date de début de refacturation est la date de début du bail.



Fin de refacturation	Date	Date de fin de refacturation. Si omis, la date de fin de refacturation est la date de fin du bail.
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

► **Property Management (informations de Property Management propres au bail)**

Cardinalité : 0 à 1

Attribut	Format	Règles de gestion
Adresse de facturation	Entier	Numéro d'ordre de l'adresse du tiers locataire à utiliser
RIB Facturation	Entier	Numéro d'ordre du RIB du tiers locataire à utiliser
Type de location	Alphanumérique	Codification imposée : 0. bail standard 1. bail pris 2. bail de sous-location
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

4.2.4 ENTITE VALORISATION

► **Définition :**

Cette entité décrit la valorisation d'un bien effectuée dans le cadre d'un plan de valorisation. Une valorisation est composée de plusieurs expertises (expertise principale, secondaire) lorsqu'elle est réalisée à des fins de calcul d'une valeur liquidative d'un OPCI. Dans le cas des expertises « simples », la valorisation fera directement référence à une unique expertise.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
Date valorisation	Date	Date de la valeur liquidative pour les OPCI, date d'expertise pour les autres types d'expertise
Valorisation retenue	Monétaire	Pour les OPCI, il s'agit de la valeur retenue pour l'établissement de la valeur liquidative. Dans les autres cas, on renseignera la valeur hors droits.



Attribut	Format	Règles de gestion
Hors plan de valorisation	Flag	Si un propriétaire demande, à la même date, une expertise « classique » du bien et une expertise particulière (« vente forcée »), il faut pouvoir identifier les expertises à consolider pour l'établissement de la valeur d'un portefeuille. Le flag « hors plan de valorisation » permet d'identifier les expertises à ne pas prendre en compte dans le plan de valorisation « standard » du bien.
Expertise retenue	Entier	Numéro d'ordre de l'expertise retenue pour la valorisation
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

Il est possible de rattacher à cette entité les éléments suivants :

Expertises

Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Élément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Mini	Maxi	
Expertises	EXPERTISE	1	n	

4.3 Données d'Expertise

4.3.1 ENTITE EXPERTISE

► **Définition :**

Cette entité décrit une expertise immobilière effectuée sur un bien. Elle récapitule les différentes méthodes de valorisation utilisées avec les résultats de chacune d'entre elles, ainsi que la valorisation finale retenue par l'expert. Les intitulés des attributs reprennent le vocabulaire de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

► **Caractéristiques :**

	Attribut	Format	Règles de gestion
2	Identifiant de l'expert	Alphanumérique	Si renseigné, doit correspondre à un code tiers existant dans le fichier. Le tiers considéré est ici la société d'expertise et non l'expert lui-même, identifié ci-dessous.
3	Nom du signataire	Alphanumérique	Nom du signataire responsable du dossier
4	Nom du rédacteur	Alphanumérique	Nom de l'expert ayant rédigé le dossier



	Attribut	Format	Règles de gestion
5	Type d'expertise (mission de l'expert)	Alphanumérique	Codification imposée (charte de l'expertise) : <ol style="list-style-type: none">1. Expertise immobilière2. Actualisation d'une expertise antérieure3. Avis sur dossier ou révision de dossier (« desktop valuation »)4. Contrôle de cohérence d'une expertise5. Revue ou certification des conclusions d'une expertise initiale d'un tiers6. Audit immobilier (« due diligence »)7. Etudes diverses8. Expertise conjointe avec rapport commun9. Valorisation interne réalisée par la société de gestion10. Arbitrage de la société de gestion sur la valeur retenue (OPCI)
6	Type de valeur	Alphanumérique	Codification imposée (charte de l'expertise) : <ol style="list-style-type: none"><u>1 Valeur de marché</u><ol style="list-style-type: none">1A Valeur vénale1B Valeur locative<u>2 Valeur dérivée d'une valeur de marché</u><ol style="list-style-type: none">2A Coût de remplacement brut2B Coût de remplacement net2C Valeur en poursuite d'usage<u>3 Valeur relative aux éléments financiers des entreprises</u><ol style="list-style-type: none">3A Valeur d'apport3B Juste valeur<u>4 Valeur relative aux activités de crédit et d'assurance</u><ol style="list-style-type: none">4A Valeur à neuf4B Valeur de vente forcée4C Valeur d'assurance4D Valeur hypothécaire<u>5 Valeur résultant de dispositions législatives ou réglementaires</u><ol style="list-style-type: none">5A Valeur locative de renouvellement des baux commerciaux5B Valeur locative des locaux d'habitation (surface corrigée)5C Valeur du droit au bail5D Indemnité d'éviction5E Indemnité d'expropriation<u>6 Types de valeur utilisés par la société de gestion</u><ol style="list-style-type: none">6A Valeur brute comptable6B Valeur nette comptable6C Evaluation financière
7	Réserves	Alphanumérique	Réserves pour impossibilité de vérifier telle ou telle donnée



	Attribut	Format	Règles de gestion
8	Incertitudes informations	Alphanumérique	Incertitudes sur des informations ayant une influence sur la valeur
9	Date visite	Date	Date de dernière visite du bien. Cette date doit également être renseignée même si aucune visite n'a été effectuée dans le cadre de l'expertise courante.
10	Date de signature	Date	Date de signature du rapport (« rapport fait à XXX, le xx/xx/xxxx »)
11	Date d'évaluation	Date	Date de la valeur d'expertise
12	Date de dernière expertise complète	Date	Date à laquelle a été réalisée la dernière expertise « complète » du bien (= hors actualisations).
13	Type de visite	Alphanumérique	Codification imposée : <ol style="list-style-type: none">1. Aucune visite effectuée2. Visite extérieure3. Visite intérieure et extérieure partielle4. Visite intérieure et extérieure totale
14	Commentaires visite	Alphanumérique	Indiquer notamment dans cette zone les cas de visite partielle.
15	Méthode privilégiée	Alphanumérique	Codification imposée. Cf. entité EVALUATION. Il s'agit de la méthode dont l'influence a été déterminante dans le choix de la valeur retenue.
16	Valeur retenue HD HT	Monétaire	Valeur intrinsèque avant application d'une éventuelle surcote ou décote (voir ci-dessous), hors droits, hors taxes et hors TVA
17	Valeur DI TI	Monétaire	Valeur d'expertise droits inclus, frais inclus mais hors TVA (valeur « acte en main »)
18	Q/P Terrain	Monétaire	Quote-part du terrain dans la valeur globale d'expertise, exprimée en montant hors droits et hors taxes.
19	Décote / surcote synthétique	Décimal	Décote ou surcote exprimée en pourcentage applicable à la valeur retenue dans le contexte particulier de valorisation de l'expertise (effet portefeuille, décote pour vente forcée, etc.)
20	Explication décote / surcote	Alphanumérique	Explication littéraire de la décote / surcote appliquée
21	Explication du choix methodes	Alphanumérique	
22	Régime fiscal du mode de cession retenu	Alphanumérique	Commentaire sur le régime fiscal retenu pour la cession. En cas de régimes multiples applicables, le préciser ici.
23	Situation géographique générale	Alphanumérique	Exemple : localisation, desserte...
24	Situation juridique	Alphanumérique	Exemple : régime de propriété, copropriété, ...
25	Situation urbanistique	Alphanumérique	Exemple : classement, servitudes, projet avoisinant, ...
26	Description bien	Alphanumérique	Exemple : affectation, nature du bien, surface terrain et bâtiment, état d'entretien, ...
27	Réserves environnement et contamination	Alphanumérique	
28	Appréciation qualitative	Alphanumérique	
29	Explication des variations de valeur	Alphanumérique	Explication littéraire des variations de valeur depuis la précédente expertise



	Attribut	Format	Règles de gestion
30	Variation liée aux taux de rendement	Flag	« Oui » si l'évolution des taux de rendements explique tout ou partie de la variation de la valeur d'expertise
31	Variation liée aux valeurs locatives	Flag	« Oui » si l'évolution des valeurs de marché explique tout ou partie de la variation de la valeur d'expertise
32	Variation liée à l'état locatif	Flag	« Oui » si l'évolution de l'état locatif explique tout ou partie de la variation de la valeur d'expertise
33	Variation liée aux travaux réalisés	Flag	« Oui » si les travaux réalisés sur le bien expliquent tout ou partie de la variation de la valeur d'expertise
34	Variation liée à un sinistre	Flag	« Oui » si la survenance d'un sinistre explique tout ou partie de la variation de la valeur d'expertise
35	Examen critique de la méthode	Alphanumérique	(spécifique OPCI) Ce commentaire ne doit pas être porté directement sur l'expertise A, mais sur l'expertise B
36	Examen critique des paramètres de calcul	Alphanumérique	(spécifique OPCI) Ce commentaire ne doit pas être porté directement sur l'expertise A, mais sur l'expertise B
37	Approbation valeur expert A	Flag	« Oui » / « Non ». (spécifique OPCI) Cette approbation ne doit pas être portée directement sur l'expertise A, mais sur l'expertise B
38	Nom de l'expert	Alphanumérique	Nom de l'expert ayant visité l'immeuble
39	SWOT analysis	Alphanumérique	Analyse stratégique selon la méthode SWOT (forces, faiblesses, opportunités, menaces)
40	Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

Il est possible de rattacher à cette entité les éléments suivants :

Expert

Evaluation

Evaluation de la valeur des parts d'un propriétaire

Evaluation par composant IFRS

Références de marché

Détail de l'expertise

Documents support de l'expertise

Pièce jointe

Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Élément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Mini	Maxi	
Expert	TIERS	0	1	Il est également possible d'utiliser l'identifiant expert pour un expert décrit par ailleurs dans les tiers.



Evaluations	EVALUATION	1	n	Décrit le résultat de la valorisation d'un bien selon différentes méthodes d'expertise
Evaluation de la valeur des parts d'un propriétaire	EVALUATION DE LA VALEUR DES PARTS D'UN PROPRIETAIRE	0	n	
Evaluation par composant IFRS	EVALUAION PAR COMPOSANT IFRS	0	n	
Références de marché	REFERENCE DE MARCHE	0	n	
Détail des expertises	EXPERTISEDET	1	n	Détail de la valorisation selon la granularité retenue par l'expert
Documents support de l'expertise	DOCUMENT	0	n	
Pièces jointes	FPJ	0	n	Documents associés à l'expertise

L'entité EXPERTISE inclut par ailleurs les entités anonymes suivantes :

► **Références de marché**

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Code zone	Alphanumérique	Convention de codification : <ul style="list-style-type: none"> Pour le bureau, utiliser la codification ImmoStat : Paris QCA, Paris Centre Ouest (Hors QCA), Paris Sud, Paris Nord Est, La Défense, Croissant Ouest, Première couronne, Deuxième couronne Pour l'habitation, utiliser la codification IPD Dans les autres cas, utiliser le code postal
Offre	Flag	« Oui » si la référence correspond à une offre, « Non » si elle correspond à une transaction
Date de référence	Date	Date de la transaction ou date de valeur de l'offre
Typologie de lot	Alphanumérique	Codification imposée. Cf. l'entité « LOT »
Unité	Alphanumérique	Codification imposée (à définir). Permet de savoir si la valeur (ou le loyer) est calculée par m ² , par parking, par lit, par couvert...
Nombre d'unités	Décimal	
Valeur	Monétaire	La valeur est généralement indiquée hors droits et hors taxes, sauf dans le cas du neuf en habitation. Dans ce dernier cas, la valeur est indiquée TTC. Les champs « valeur » et « loyer » sont alimentés de manière exclusive l'un de l'autre.
Loyer	Monétaire	Le loyer est renseigné hors taxes et hors charges Les champs « valeur » et « loyer » sont alimentés de manière exclusive l'un de l'autre.



Attribut	Format	Règles de gestion
Commentaire	Alphanumérique	
Adresse	Alphanumérique	Adresse de la référence
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)



► Documents supports de l'expertise

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Type de document	Alphanumérique	<p>Lorsqu'une entité "Document support de l'expertise" est insérée, elle doit disposer obligatoirement d'un type de document renseigné</p> <p>Codification imposée :</p> <p><u>1 - Propriété / régime juridique</u> 1A - Titre de propriété ou attestation 1B - Contrat de Crédit-bail immobilier 1C - Règlement de copropriété 1D - Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété 1E - Servitudes 1F - Justification juridique de l'affectation des locaux</p> <p><u>2 - Cadastre / Urbanisme</u> 2A - Relevé cadastral 2B - Plan cadastral 2C - Certificat d'urbanisme 2D - Autres autorisations (CDEC, activités classées...) 2E - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage > 50 000m3</p> <p><u>3 - Construction</u> 3A - Permis de construire 3B - Déclaration d'achèvement et certificat de conformité 3C - Contentieux éventuels 3D - Descriptif, liste des installations générales et techniques</p> <p><u>4 - Plans / surfaces</u> 4A - Plans par niveau - plan masse 4B - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature</p> <p><u>5 - Situation locative</u> 5A - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés 5B - Baux et avenants 5C - Convention de sous-location 5D - Etat des contentieux éventuels 5E - Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues 5F - Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par bailleur 5G - Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le bailleur. 5H - Etat du chiffre d'affaires locataire preneur</p> <p><u>6 - Travaux</u> 6A - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants 6B - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants</p> <p><u>7 - Environnement / pollution</u> 7A - Attestation amiante, termites, radon, plomb 7B - Pollution des sols</p> <p><u>8 - Autres</u> 8A - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites 8B - Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués 8C - Autorisations d'exploitation 8D - Autres</p>



Attribut	Format	Règles de gestion
Statut demande	Alphanumérique	Codification imposée : 0. Non applicable 1. Demandé 2. Non demandé
Statut réception	Alphanumérique	Codification imposée : 0. Non applicable 1. Reçu complètement 2. Reçu partiellement 3. Non reçu
Date de référence	Date	
Observations	Alphanumérique	Observations diverses sur le document transmis
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

► Evaluations de la valeur des parts d'un propriétaire

Principalement utilisé dans le cas des indivisions, si la valeur de la part n'est pas égale au taux de détention de l'indivisaire multiplié par la valeur d'expertise.

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Propriétaire	Alphanumérique	Doit correspondre à un code tiers existant dans le fichier
Valeur HD HT	Monétaire	Valeur hors droits et hors taxes retenue pour le propriétaire
Valeur DI TI	Monétaire	Valeur retenue pour le propriétaire, droits et taxes inclus mais hors TVA
Plus ou moins-values financières	PMVF	Cardinalité : 0 à n.
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

► Evaluations par composant IAS/IFRS

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Composant	Alphanumérique	Référence du composant : Champ codifié (transcodification). La liste des composants est transmise par ailleurs sous le Tiers détenteur (entité anonyme sous le Tiers)
Poids	Décimal	Poids du composant exprimé en % du bien. Il est possible d'alimenter le poids et/ou le montant, mais il faut que l'un des deux champs soit renseigné.
Montant	Monétaire	Valeur du composant exprimée en devise. Il est possible d'alimenter le poids et/ou le montant, mais il faut que l'un des deux champs soit renseigné.



Attribut	Format	Règles de gestion
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

4.3.2 ENTITE EVALUATION

► **Définition :**

Une évaluation reprend le résultat de la valorisation d'un bien selon une méthode de calcul.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
Identifiant	Alphanumérique	Identifiant de l'évaluation (n° d'ordre)
Type méthode	Alphanumérique	Lorsqu'une entité "Evaluation" est insérée, elle doit disposer d'un type de méthode obligatoirement renseigné. Codification imposée (reprise charte de l'expertise) : 1 Comparaison directe 2 Méthodes par le revenu 2A Capitalisation 2B DCF 3 Coût de remplacement 4 Ratios professionnels 5 Bilan promoteur
Valeur hors droits	Monétaire	Valeur hors droits, hors taxes et hors frais retenue pour le bien
Valeur droits inclus	Monétaire	Valeur droits, frais et taxes inclus retenue pour le bien (mais hors TVA)
T3	Décimal	Cf. charte : taux de capitalisation brut effectif
T4	Décimal	Cf. charte : taux de rendement brut effectif
T5b	Décimal	Cf. charte : taux de rendement effectif
Référence chef de file	Alphanumérique	Référence de l'évaluation "chef de file" de consolidation. permet l'évaluation de bien « mixtes », pour lesquels il est par exemple nécessaire de cumuler une évaluation par la méthode des ratios professionnels et une évaluation par capitalisation ou comparaison. Une évaluation rattachée à un chef de file n'est pas considérée de manière indépendante, mais totalisée avec son chef de file pour la détermination de la valeur d'expertise
Taux d'actualisation des flux financiers	Décimal	Taux utilisé par l'expert
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

Il est possible de rattacher à une évaluation les éléments suivants :

Plus ou moins-value financière



Pièce jointe

Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Elément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Mini	Maxi	
Plus ou moins-value financière	PMVF	0	n	Plus ou moins-value applicable pour la méthode considérée. Une plus value applicable pour plusieurs méthodes doit être reprise sous chaque évaluation.
Pièces jointes	FPJ	0	n	Documents associés à l'évaluation

L'entité EVALUATION inclut par ailleurs les entités anonymes suivantes :

► Paramètres DCF

L'expertise de la valeur vénale d'un bien immobilier, par la méthode DCF, se fixe d'approcher le montant qu'un investisseur serait prêt à engager, à l'instant 't', en prévision des flux de trésorerie des années futures.

Cette méthode des flux futurs de trésorerie, désignée aussi sous le terme de **Discounted Cash Flow** (DCF), est largement admise en matière d'évaluation d'actifs. Elle se fonde sur le constat qu'un actif "vaut par ce qu'il rapporte" (retour sur investissement).

Le montant ainsi déterminé par cette méthode correspond au prix que l'acquéreur accepte de payer pour cet investissement, dans la mesure où cet investissement lui permettra de couvrir le coût des capitaux (dette et fonds propres) engagés.

Cette méthode s'inscrit dans la logique de business plan prévisionnel, comme dans l'approche d'une valeur de cession, aussi bien que patrimoniale.

Cardinalité : 0 à 1 (élément présent lorsque le type de méthode est 2B (DCF))

Attribut	Format	Règles de gestion
Paramètres	Alphanumérique	Texte descriptif des paramètres clés de l'évaluation
Nombre d'années de projection	Entier	
Indexation des charges	Décimal	Taux d'indexation des charges
Indexation des loyers	Décimal	Taux d'indexation des loyers
Croissance VLM	Décimal	Taux de croissance annuel de la VLM hors indexation des produits
Taux d'actualisation	Décimal	Taux d'actualisation des flux financiers
Taux de rendement	Décimal	Taux de rendement moyen utilisé pour le calcul de la valeur de sortie
Abattement vétusté	Décimal	Taux d'abattement pour vétusté appliqué sur la valeur de sortie



Attribut	Format	Règles de gestion
CF normatifs d'entrée	Monétaire	Définition à préciser, mais dans l'esprit il s'agit du revenu net initial du bien, déduction faite des éléments exceptionnels non récurrents
CF normatifs de sortie	Monétaire	Logique identique aux normatifs d'entrée, mais donnée calculée en fin de business plan
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

4.3.3 ENTITE EXPERTISEDET (DETAIL EXPERTISE)

► **Définition :**

Cette entité permet de restituer le détail de l'expertise selon la granularité retenue par l'expert. Elle permet, par le biais de son entité anonyme « paramètres » de renseigner les paramètres utilisés pour chaque méthode d'expertise employée. La somme des surfaces reprises dans le détail doit être égale à la surface totale retenue par l'expert.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
Typologie lot	Alphanumérique	Codification imposée (cf. entité LOT)
Surface	Décimal	Surface (cf. entité LOT , attribut « Surface » pour les règles d'alimentation de cette zone)
Surface pondérée	Décimal	Surface pondérée retenue par l'expert
Type de surface	Alphanumérique	Type de surface considérée pour l'expertise. Codification imposée : 1 Surface utile 2 Surface habitable 3 Surface SHON 4 Surface GLA
Nombre de parkings	Entier	Nombre de parkings
Vacant	Alphanumérique	Codification imposée : 1. Valorisation commune 2. Valorisation des vacants 3. Valorisation des lots occupés Cette information permet, lorsque l'expert le souhaite, de renvoyer une série de paramètres différents pour la valorisation des lots vacants et des lots non vacants. Si l'expert ne souhaite pas faire la distinction (et donc créer deux lignes de valorisation pour un même type de lot), il utilise le code « 1 ». Lorsque l'entité EVALUATION est appliquée sur un lot unique, on retrouvera ici le statut du lot (vacant ou occupé).
Taux de droits	Décimal	Taux de droit applicable à la ligne de détail courante
Lot d'origine	Alphanumérique	Identifiant du Lot sous-jacent au détail d'expertise Compte tenu de la possibilité qu'à l'expert de « restructurer » l'état locatif, le présent identifiant est susceptible de ne pas exister dans l'état locatif transmis par le propriétaire.



Attribut	Format	Règles de gestion
Bail d'origine	Alphanumérique	Identifiant du Bail sous-jacent au détail d'expertise Compte tenu de la possibilité qu'à l'expert de « restructurer » l'état locatif, le présent identifiant est susceptible de ne pas exister dans l'état locatif transmis par le propriétaire.
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

L'entité EXPERTISEDET inclut par ailleurs les entités anonymes suivantes :

► Paramètres de calcul

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Référence de l'évaluation	Alphanumérique	Cette référence permet de relier les paramètres de calcul directement à une évaluation particulière. Permet de véhiculer plusieurs méthodes par capitalisation, par exemple, avec chacune leurs paramètres associés.
Valeur vénale hors droits	Monétaire	Valeur vénale hors droits du détail d'expertise considéré
T1	Décimal	Cf. charte : taux de capitalisation brut théorique
T2	Décimal	Cf. charte : taux de rendement brut théorique
T3	Décimal	Cf. charte : taux de capitalisation brut retenu
T4	Décimal	Cf. charte : taux de rendement brut retenu
T5a	Décimal	Cf. charte : taux de rendement théorique de marché
T5b	Décimal	Cf. charte : taux de rendement retenu
T6	Décimal	Cf. charte : taux de rendement triple net
Taux 1 d'actualisation des flux financiers	Décimal	Lorsque la méthode utilise deux taux d'actualisation, indiquer ici le taux 1. Dans le cas contraire (utilisation d'un taux d'actualisation unique), indiquer ici le taux unique.
Taux 2 d'actualisation des flux financiers	Décimal	Lorsque la méthode utilise deux taux d'actualisation, indiquer ici le taux 2. Dans le cas contraire (utilisation d'un taux d'actualisation unique), ne pas renseigner ce champ.
taux de rendement	Décimal	Taux de rendement retenu par l'expert
Délai de vacance	Décimal	Délai de vacance retenu par l'expert (en nb de mois)
Charges non récupérables	Monétaire	montant des charges non récupérables
Loyers variables commerciaux	Monétaire	montant des loyers variables commerciaux intégrés au loyer
Loyer effectif	Monétaire	Loyer annuel optimum obtenu en année pleine que la société de gestion est en droit de facturer (loyer facial)
Loyer retenu	Monétaire	Loyer annuel retenu par l'expert pour le calcul par capitalisation



Attribut	Format	Règles de gestion
Loyer intégré	Flag	« Oui » si le loyer indiqué agrège le loyer de plusieurs lignes dans le détail de l'expertise, ou encore se trouve à zéro du fait de son report sur une autre ligne. Exemple : dans le cadre d'une valorisation par bail, si le bail porte sur 1000m ² de bureau et 100m ² d'archives, le détail de l'expertise mentionnera généralement deux lignes : une ligne d'archive avec le loyer à 0 et une ligne de bureau avec le loyer total.
VLR	Monétaire	Valeur locative de renouvellement
VLO	Monétaire	Valeur locative optimisée. Valeur locative qu'il est possible d'obtenir pour le type de lot spécifié et pour cet immeuble, dans sa situation géographique et ses caractéristiques techniques actuelles, moyennant une éventuelle réhabilitation légère
Valeur de référence	Monétaire	Valeur par unité d'œuvre (m ² , parking...) utilisée dans le cadre d'une valorisation par la méthode par comparaison. Il s'agit généralement d'un montant hors droits, hors taxes et hors frais, sauf pour le cas de l'habitation dans le neuf. Le montant est alors exprimé TTC.
Plus ou moins-values financières	Liste entité PMVF	Liste des plus ou moins-values financières (Cardinalité : 0 à n).
Valeur vénale hors droits	Monétaire	Valeur vénale hors droit du détail d'expertise considéré
Type de revenus	Alphanumérique	Type de revenus retenu par l'expert. Codification imposée : 1 Valeur locative du marché 2 Loyer potentiel (effectif + théorique) 3 Loyer de renouvellement 4 Loyer effectif 5 Autres
Revenus nets	Flag	Revenus nets ? (Brut si faux)
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

4.3.4 ENTITE PMVF (PLUS OU MOINS-VALUES FINANCIERES)

► **Définition :**

Cette entité décrit une plus ou moins-value financière prise en compte pour ajuster la valeur d'un bien ou d'un sous-ensemble de ce bien (détail de l'expertise).

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
----------	--------	-------------------



Attribut	Format	Règles de gestion
Typologie	Alphanumérique	Type de plus ou moins-value financière. Codification imposée : <ol style="list-style-type: none">1. Décote pour occupation2. Différentiel de loyer actualisé3. Vide locatif structurel4. Vide locatif conjoncturel5. Franchise6. Travaux7. Réserve foncière8. Autre
Montant	Monétaire	Montant de la plus ou moins-value applicable à la valeur d'expertises droits inclus. En cas de moins-value, préfixer le montant d'un signe négatif.
Taux de droits	Décimal	Taux de droits (droits, frais et taxes) applicable pour reconstituer le montant de la plus ou moins-value hors droits, hors taxes et hors frais.
Commentaire	Alphanumérique	Explication complémentaire relative à la plus ou moins-value prise en compte.
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

4.4 Autres données sur l'immeuble

Cette partie traite des informations qui seront progressivement intégrées au fichier immeuble et qui ne concerne pas nécessairement l'expertise de manière directe.

4.4.1 ENTITE CAUTION

► **Définition :**

Cette entité permet de décrire les cautions reçues dans le cadre d'un bail.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
Type de la caution	Alphanumérique	
Montant de la caution	Monétaire	Pour la caution en montant
Nombre de mois de caution	Entier	Pour la caution en nombre de mois
Date de début de caution	Date	Cette information est obligatoire pour toute caution décrite dans le bail.
Date de fin de caution	Date	



Type de caution	Alphanumérique	Codification imposée : 1. Réelle 2. Personnelle 3. Garantie à la première demande 4. Caution bancaire 5. Autre*
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

Il est possible de rattacher à une caution le (ou les) tiers se portant Caution.

Les cardinalités de l'entité associée sont les suivantes :

Élément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Mini	Maxi	
Tiers se portant caution	TIERS	0	n	Référence des tiers se portant caution

4.4.2 ENTITE CREDITBAIL

► Définition :

Cette entité permet de décrire les spécificités d'un bail pris en crédit-bail.

► Caractéristiques :

Attribut	Définition	Règles de gestion

4.4.3 ENTITE FINANCEMENT

► Définition :

Cette entité permet de décrire l'ensemble des paramètres d'un financement. Le financement peut être positionné sous un bien ainsi que sous un tiers (financement porté par une structure).

► Caractéristiques :

Attribut	Définition	Règles de gestion
----------	------------	-------------------



--	--	--

Il est possible de rattacher à un financement les éléments suivants :

Tableau d'amortissement

Paiement des intérêts

Frais financiers

Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Élément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Mini	Maxi	
Tableau d'amortissement	CALCUNIT	0	1	
Paiement des intérêts	CALCUNIT	0	1	
Frais financiers	CALCUNIT	0	n	

4.4.4 ENTITE SINISTRE

▶ **Définition :**

Cette entité permet de décrire les sinistres ayant affecté un bien.

▶ **Caractéristiques :**

Attribut	Définition	Règles de gestion

4.4.5 ENTITE IMMO (IMMOBILISATION)

▶ **Définition :**

Cette entité permet de décrire une immobilisation liée à un bien, quelle que soit sa nature (corporelle, incorporelle, financière...).

▶ **Caractéristiques :**



Attribut	Définition	Règles de gestion

Il est possible de rattacher à cette entité les éléments suivants :

Composants IFRS d'une Immobilisation

Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Elément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Mini	Maxi	
Composants d'une immobilisation	IMMOCOMP	0	n	

4.4.6 ENTITE IMMOCOMP (COMPOSANT IFRS D'UNE IMMOBILISATION)

► **Définition :**

Cette entité décrit, pour les composants IFRS d'une immobilisation, le pourcentage immobilisé. Elle précise pour chaque immobilisation d'un bien, et pour chaque tiers détenteur, le pourcentage immobilisé qui peut être différent de 100% dans le cas notamment de multipropriété.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Définition	Règles de gestion
Pourcentage	Décimal	Pourcentage du composant immobilisé par le Tiers détenteur
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

Il est possible de rattacher à cette entité les éléments suivants :

Plan d'amortissement

Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Elément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Mini	Maxi	
Plan d'amortissement	CALCUNIT	0	n	



4.4.7 ENTITE FACTURE

► **Définition :**

Cette entité permet de décrire des factures émises ou reçues par une entité. Il est possible de positionner des factures sous l'actif immobilier et/ou sur les baux.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Définition	Règles de gestion
Identifiant facture	Alphanumérique	Identifiant unique de la facture
Description de la facture	Alphanumérique	Élément de l'identifiant de la facture, cette information est obligatoire. Elle peut être identique au libellé de la facture ou comporter d'autres informations discriminantes
Tiers émetteur	Alphanumérique	Référence du tiers émetteur
Tiers destinataire	Alphanumérique	Référence du Tiers destinataire
Identifiant interne	Alphanumérique	Identifiant interne en-tête facture
N° de facture	Alphanumérique	Numéro de facture
Avoir ?	Flag	Cette facture est-elle un avoir? (Vrai si Avoir, faux si Facture)
Référence du bien	Alphanumérique	Référence du bien si facture fournisseur imputable à un seul bien
Référence du bail	Alphanumérique	Référence du Bail (ou du Contrat) si facture imputable à un seul locataire.
N° avenant au bail	Alphanumérique	
Montant HT	Monétaire	Montant hors taxes
Montant de la TVA	Monétaire	Montant de la TVA
Montant TTC	Monétaire	Montant toutes taxes
Date facture	Date	Date d'émission de la facture
Date de début de période	Date	Date de début de période facturée
Date de fin de période	Date	Date de fin de période facturée
Libellé facture	Alphanumérique	Libellé de la facture émise ou reçue
Date exigibilité	Date	Date à laquelle le règlement de la facture est exigible



Attribut	Définition	Règles de gestion
Mode de règlement	Alphanumérique	Codification imposée : TP TIP CB CB VR Virement PL Prélèvement CH Chèque LC Lettre-chèque ES Espèces
Devise de facturation	Alphanumérique	Valeur imposée du code devise.
Date de saisie	Date	
Date de comptabilisation	Date	
Activité	Alphanumérique	Codification imposée : L Locatif E Emprunt P Prêt C Crédit-bail
N° de facture origine	Alphanumérique	Si avoir
Rôle de tiers facturé	Alphanumérique	Codification imposée : Si <u>Locataire</u> : L1 Locataire L2 Bailleur L3 Syndic L4 Emprunteur L5 Crédit preneur Si <u>Fournisseur</u> F1 Fournisseur F2 Syndic F3 Avocat
Type de facture	Alphanumérique	Codification imposée : 1 Avoir, 2 Echéance 3 Complément 4 Exceptionnelle
Montant TTC devise de comptabilisation	Monétaire	
Référence tiers payeur	Alphanumérique	
Facture provisoire ?	Flag	si l'indice est provisoire, la facture est appelée à être avoirisé et sera considérée comme provisoire



Attribut	Définition	Règles de gestion
Refacturation immédiate	Flag	Refacturation immédiate pour la totalité de la facture? (pour une dépense)
Description intervenant	Alphanumérique	(pour une dépense)
Commentaires	Alphanumérique	
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

Il est possible de rattacher à cette entité les éléments suivants :

Tiers émetteur

Tiers destinataire

Lignes de factures

Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Élément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Mini	Maxi	
Emetteur	TIERS	0	1	
Destinataire	TIERS	0	1	
Lignes de facture	FACTLIG	1	n	



4.4.8 ENTITE LIGNE DE FACTURE

► **Définition :**

Cette entité décrit une ligne de facture.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Définition	Règles de gestion
N° lignes de facture	Alphanumérique	
Tiers propriétaire	Alphanumérique	Référence du Tiers propriétaire en cas de ligne de dépense imputable au tiers propriétaire.
Référence du bien	Alphanumérique	Si ligne de facture fournisseur imputable à un seul bien
Référence du Bail	Alphanumérique	Bail ou Contrat en cas de ligne de dépense imputable à un tiers locataire
N° Avenant au Bail	Alphanumérique	Avenant ou contrat : en cas de ligne de dépense imputable à un tiers locataire
Code rubrique	Alphanumérique	Codification imposée (cf. entité CALCUNIT). Code rubrique de la nature des charges ou des travaux.
Nature de charge	Alphanumérique	Codification imposée : E exploitation, I immobilisation H honoraires
Code secondaire	Alphanumérique	Codification optionnelle.
Clé de répartition	Alphanumérique	Clé de répartition utilisée si dépense
Date de début	Date	Date de début de période facturée
Date de fin	Date	Date de fin de période facturée
Date d'échéance	Date	Date d'échéance de la ligne (si facture locataire)
Libellé ligne	Alphanumérique	Libellé de la ligne de facture
Montant HT	Monétaire	
Taux de TVA	Décimal	
Montant TVA	Monétaire	
Montant prorata TVA	Monétaire	Montant du prorata de TVA récupérable
Montant TTC	Monétaire	Montant TTC de la ligne
Loyer actualisé	Monétaire	Montant du loyer actualisé (Quand le loyer a subit une indexation on décompose le montant total de la part due à l'actualisation)



Loyer indexé	Monétaire	Montant du loyer indexé si facture locataire : Quand le loyer a subi une actualisation on décompose le montant total de la part due à l'indexation
Refacturation immédiate	Flag	Refacturation immédiate pour cette ligne de facture ? (si Dépense)
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

4.4.9 ENTITE REGLEMENT

► **Définition :**

Cette entité permet de décrire un règlement afférent à une facture. Le règlement peut concerner une ou plusieurs factures reçues (ou émises). Le rattachement est opéré au niveau de l'entité anonyme « ligne de règlement ».

► **Caractéristiques :**

Attribut	Définition	Règles de gestion
Identifiant	Alphanumérique	Identifiant du règlement
Description du règlement		Élément de l'identifiant du règlement, cette information est obligatoire. Elle peut être identique au libellé du règlement ou comporter d'autres informations plus discriminantes
Tiers émetteur	Alphanumérique	Référence du tiers émetteur
Rôle du tiers	Alphanumérique	Rôle du tiers émetteur du règlement. Codification imposée : Si <u>Locataire</u> : L1 Locataire L2 Bailleur L3 Syndic L4 Emprunteur L5 Crédit preneur Si <u>Fournisseur</u> F1 Fournisseur F2 Syndic F3 Avocat
Tiers destinataire	Alphanumérique	Référence du tiers destinataire



Attribut	Définition	Règles de gestion
Code opération	Alphanumérique	Codification imposée : EN Encaissement DE Décaissement OD OD
Mode de règlement	Alphanumérique	Codification imposée : TP TIP CB CB VR Virement PL Prélèvement CH Chèque LC Lettre-chèque ES Espèces
Libellé	Alphanumérique	Libellé du règlement
Devise	Alphanumérique	Devise du règlement. Codification imposée : CHF Franc Suisse EUR Euro GBP Livre sterling USD Dollard des Etats Unis
Date	Date	Date du règlement
Date comptabilisation	Date	Date de valeur de comptabilisation
Date de saisie	Date	Date d'enregistrement du règlement
Date d'échéance	Date	Date d'échéance du règlement
Montant TTC	Monétaire	Montant du règlement TTC
Tiers propriétaire	Alphanumérique	Référence du tiers propriétaire
Numéro de chèque	Alphanumérique	Numéro de chèque ou autre règlement
Banque émettrice	Alphanumérique	
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

Il est possible de rattacher à cette entité les éléments suivants :

Tiers émetteur

Tiers destinataire

Lignes de règlement

Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

		Cardinalité	Commentaires
--	--	-------------	--------------



Élément	Entité	Mini	Maxi	
Émetteur	TIERS	0	1	
Destinataire	TIERS	0	1	
Lignes de règlement	REGLIG	1	n	

L'entité REGLEMENT inclut par ailleurs les entités anonymes suivantes :

Type anonyme	Cardinalité		Définition
	Mini	Maxi	
Ligne de règlement	0	n	Identifiant de la ligne de facture lettrée

4.4.10 ENTITE LIGNE DE REGLEMENT

► **Définition :**

Cette entité décrit une ligne de règlement.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Définition	Règles de gestion
Référence du Règlement	Alphanumérique	Identifiant de l'en-tête de règlement à laquelle est rattachée la ligne.
Libellé	Alphanumérique	Libellé de la ligne de règlement
Référence ligne de facture	Alphanumérique	Référence (identifiant) de la ligne de facture à laquelle se rapporte le règlement.
Montant HT	Monétaire	Montant hors taxes de la facture
Montant TTC	Monétaire	Montant TTC de la facture
Montant en devises	Monétaire	Montant TTC comptabilisé dans la devise de règlement
Taux devise	Décimal	Taux de la devise d'encaissement au moment de l'encaissement, à comparer avec la devise de la FACTURE
Taux d'écart	Décimal	Taux d'écart de change avec la devise d'encaissement
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)



4.5 Entités génériques

Cette partie décrit des entités utilisées de manière récurrente par les autres entités (ex : description d'une adresse, d'un RIB, etc.)

4.5.1 ENTITE TIERS

► **Définition :**

Cette entité permet de décrire les tiers, tous types confondus. Un typage de rôles permet à l'application cible d'injecter les données correspondantes dans les tables tiers idoines (locataire, propriétaire, ADB, etc.)

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
Personne Physique	Flag	« Oui » si le tiers est une personne physique, « Non » dans le cas contraire
Nom	Alphanumérique	Nom du tiers personne physique ou personne morale. Cette information étant identifiante, est obligatoire pour tous type de tiers.
Prénom	Alphanumérique	Prénom du tiers personne physique
Civilité	Alphanumérique	Codification imposée : 1 Monsieur (M) 2 Madame (Mme) 3 Mademoiselle (Mlle) 4 Docteur (Dr) 5 Maître (Me) 6 Professeur (Pr) 7 Veuve (Vve)
Date de naissance	Date	Date de naissance, associée au nom et prénom, constitue un critère d'unicité du tiers personne physique.
Raison Sociale	Alphanumérique	Raison sociale du tiers personne morale
Nom commercial	Alphanumérique	Nom commercial (enseigne) du tiers personne morale
NAF	Alphanumérique	Code NAF du tiers personne morale
RCS	Alphanumérique	Identifiant RCS du tiers personne morale
Numéro SIRET	Alphanumérique	Critère d'unicité du tiers personne morale
Référence adresse principale	Alphanumérique	Référence de l'adresse principale du tiers
Mail	Alphanumérique	Adresse e-mail
Tel Bureau	Alphanumérique	N° de téléphone bureau
Tel Mobile	Alphanumérique	N° de mobile
Fax	Alphanumérique	N° de fax



Attribut	Format	Règles de gestion
Code actif	Alphanumérique 12	Code ISIN propriétaire (soit le code ISIN de l'OPCI, soit un code « pseudo-ISIN » de l'actif (cas des actifs détenus par une participation) Ce code est constitué la manière suivante : Constante de 2 caractères identifiant la norme de codification / FR si l'objet est un OPCI (code attribué par l'organisme de place) 11 Dans tous le autres cas. 3 caractères pour codifier la société de gestion 6 caractères identifiant le bien (codification unique propre à la société de gestion) 1 caractère clé de contrôle calculée.
Type d'investisseur	Alphanumérique	Codification imposée : 1. Foncière cotée 2. Assurances et assimilé 3. Caisse de retraite 4. SCPI 5. OPCI (indifférencié) 5A. SPICAV – RFA 5B. SPICAV – Non RFA 5C. FPI – RFA 5D. FPI – Non RFA 6. Autres fonds non cotés 7. Autre
Nom du groupe d'appartenance	Alphanumérique	
Délais de paiement	Entier	Délai de paiement en jours.
Fréquence de publication des comptes	Alphanumérique	Codification imposée : 0. Aucune 1 Mensuelle 3. Trimestrielle 6. Semestrielle 12. Annuelle 24. biennale 36. Triennale
Information technique	Alphanumérique	Information technique dont l'usage peut être spécifique à chaque éditeur

Il est possible de rattacher à un tiers les éléments suivants :

Adresses

Détentions

Financements (par exemple dans le cas où le tiers est une société détenant des biens immobiliers et portant un financement global)

Les composants IFRS

Factures

Règlements



Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Élément	Entité	Cardinalité		Commentaires
		Mini	Maxi	
Adresses	ADRESSE	0	n	
Détentions	DETENTIONS	0	n	
Financement	FINANCEMENT	0	n	
Factures	FACTURE	0	n	
Règlements	REGLEMENT	0	n	

L'entité TIERS inclut par ailleurs les entités anonymes suivantes :

Type anonyme	Cardinalité		Définition
	Mini	Maxi	
RIB	0	n	Domiciliation
COMPOSANTS IFRS	0	n	

► Entité générique du tiers : RIB – références bancaires

Attribut	Format	Règles de gestion
Identifiant du RIB	Alphanumérique	Numéro d'ordre
Banque	Alphanumérique	Dénomination de la banque (100 caractères maximum)
Titulaire	Alphanumérique	Dénomination du titulaire du compte (100 caractères maximum)
Code Banque	Alphanumérique	(5 caractères)
Code Guichet	Alphanumérique	(5 caractères)
Numéro de compte	Alphanumérique	(11 caractères)
Clé RIB	Alphanumérique	(2 caractères)
Code pays	Alphanumérique	(2 car.) IBAN : Code pays
Clé de contrôle IBAN	Alphanumérique	(2 car.) IBAN : Clé de contrôle
Code IBAN	Alphanumérique	(30 car.) IBAN : Reference bancaire européenne (Basic Bank Account Number)
Information technique	Alphanumérique	Information technique dont l'usage peut être spécifique à chaque éditeur



4.5.1.1 ENTITE ADRESSE

► **Définition :**

Cette entité permet de décrire une adresse.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
Adresse 1	Alphanumérique	(longueur 40 caract)
Adresse 2	Alphanumérique	(longueur 40)
Adresse 3	Alphanumérique	(longueur 40)
Code postal	Alphanumérique	(longueur 10)
Ville	Alphanumérique (longueur 40)	
Pays	Alphanumérique	(longueur 40)
Type d'adresse	Alphanumérique	Information permettant de gérer, le cas échéant, un changement d'adresse (passage de l'adresse figurant sur l'acte notarié à l'adresse d'usage) ou tout simplement de bien préciser le type d'adresse transmise Codification imposée : A Acte notarié U Usage P Postale S siège social
Information technique	Alphanumérique	Information technique dont l'usage peut être spécifique à chaque éditeur

4.5.2 ENTITE DETENTIONS

► **Définition :**

Cette entité a pour objet de décrire les modalités de propriété des biens ou des actifs financiers détenus par un tiers.

Elle se substitue aux entités PROPRIETAIRE, HISTORIQUE D'ACQUISITION et CESSIONS du bien présentes dans les versions antérieures du format, et qui étaient uniquement rattachées à un bien immeuble.

L'entité Détentions permet également de matérialiser la notion de portefeuille d'actifs requise, le cas échéant, dans les informations du questionnaire IPD.



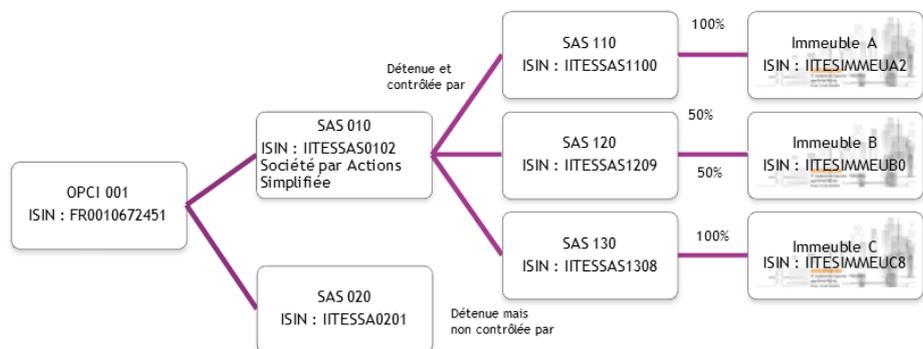
► **Caractéristiques**

Attribut	Format	Règles de gestion
Identifiant	Alphanumérique	Identifiant unique de la détention
Libellé de la détention	Alphanumérique	Libellé décrivant la détention (Peut contenir le nom du propriétaire par exemple) permet l'identification de la détention dans une liste des détentions. Cette information est obligatoire pour toute détention décrite.
Tiers détenteur	Alphanumérique	Référence du tiers détenteur
Bien détenu	Alphanumérique	Référence du bien détenu
Taux de détention	Décimal	Quote-part de détention de la propriété Pourcentage de détention exprimé en format décimal avec à 4 décimales (0.5255 pour 52.55%).
Forme de détention	Alphanumérique	Codification imposée : 1. Pleine propriété 2. Indivision 3. Crédit-bail 4. Bail emphytéotique / Bail à construction 5. Autre 6. Copropriété 7. Lot de volume (centres commerciaux) 8. Portefeuille d'actifs 9. Nue-propriété 10. Usufruit 11. Servitude 12. Bail à réhabilitation 13. Dépendance du domaine public de l'état 14. Dépendance d'une collectivité territoriale 15. Dépendance d'un établissement public 16. Autres droits de superficie 17. Droit étranger/Autre
Type de mouvement	Alphanumérique	Codification imposée : 1 Acquisition directe initiale 2 Acquisition directe complémentaire 3 Fusion 4 Cession intragroupe 5 Acquisition de société 6 Acquisition de portefeuille (à partir de 2 actifs) 7 TPU (transmission universelle de patrimoine)
Date d'acquisition	Date	Date d'acquisition de l'actif par le Tiers détenteur. Doit être la date figurant sur le document officiel attestant de l'acquisition.
Date de cession	Date	Date de cession de l'actif par le Tiers détenteur. Doit être la date figurant sur le document officiel attestant de la cession.
Date de fin de droit	Date	Concerne les actifs de Type « droits »
Promesse de vente	Flag	« Oui » s'il s'agit d'une cession (qu'elle porte sur la totalité du bien ou sur un ou plusieurs lots) qui est à l'état de promesse de vente



Attribut	Format	Règles de gestion
Date d'échéance	Date	Si le flag « promesse de vente » est à « oui », cette date doit être alimentée avec la date d'échéance de la promesse de vente. Dans le cas contraire, il s'agit de la date de cession.
Date de changement de propriétaire	Date	Date de changement de propriétaire
Montant hors droits	Monétaire	Montant de l'opération (valeur d'achat, complément de prix, valeur d'apport...) hors droits et frais.
Montant des droits	Monétaire	Montant des droits et frais
Garantie locative	Flag	« Oui » si le bien (ou le sous-ensemble courant) a été acquis avec une garantie locative associée, « Non » dans le cas contraire.
Surface	Décimal	Surface achetée ou vendue indiquée sur l'acte notarié ou équivalent.
Régime fiscal acquisition	Alphanumérique	Codification imposée : 1 Acquisition en droit 2. Acquisition en TVA
Lots acquis	Entité LOT	Liste des lots acquis (Cardinalité : 0 à n)
Contrôle	Flag	définit si la société est contrôlée ou non selon les conditions des articles R. 214-162 et R. 214-163- Majorité des droits de vote (R214-162-3a)
Tiers détenu	Alphanumérique	Référence du tiers détenu Cette information de l'entité DENTENTION fait référence à la détention de participations dans une tierce société elle-même propriétaire d'un immeuble. Le modèle FIDJI permet de véhiculer à la fois des propriétaires d'immeubles mais également des détenteurs de parts d'une SAS.
Nombre de parts de la transaction	Entier	Nombre de parts achetées ou vendues
Nombre de parts détenues	Entier	Nombre de parts détenues par le propriétaire
Nombre total de parts	Entier	Nombre total de parts de l'actif
Information technique	Alphanumérique	Information technique dont l'usage peut être spécifique à chaque éditeur

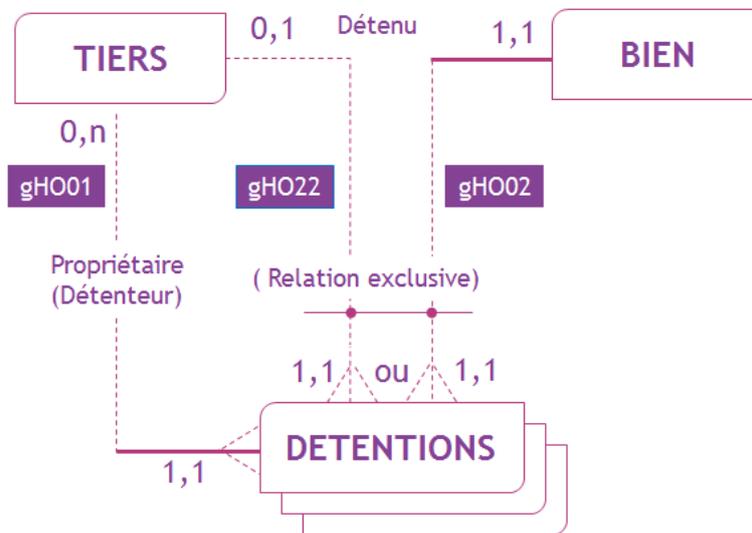
Remarque : Le TIERS DETENU fait référence à la détention de participations dans une tierce société elle-même propriétaire d'un immeuble. Le modèle FIDJI permet de véhiculer à la fois des propriétaires d'immeubles mais également des détenteurs de parts d'une SAS.



ACTIF	PROPRIÉTAIRE	QUOTITE	PARTS DETENUES	Sous contrôle?
A	110	100%		
B	110	50%		
B	120	50%		
C	130	100%		
110	010		5000	OUI
120	010		5000	OUI
130	010		5000	OUI
130	020		5000	OUI
010	001		3000	OUI
020	001		2000	NON



La description des relations multiples de type « NN » de l'entité DETENTIONS sous forme de modèle relationnel serait représentée comme ci-dessous.



Sachant que dans la pratique, la relation multiple reste théorique dans la mesure où un même bien dans un même fichier n'est pas rattaché à plusieurs propriétaires chez le Property Manager par exemple. La relation « Tiers détenant » matérialise les actifs détenus sous forme de parts dans une société, SCI ou SAS auquel cas la détention n'est pas rattachée à un BIEN physique.

► **COMPOSANTS IFRS (entité anonyme du tiers détenteur)**

Cette entité permet de décrire les composants IAS/IFRS utilisés dans la comptabilité d'un tiers détenteur (propriétaire) donné, en précisant le cas échéant la date de dernière intervention sur certains composants.

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Composant	Alphanumérique	Libellé du composant
Date Intervention	Date	Date de dernière intervention « lourde » sur ce composant (ex : date de réparation de la toiture).
Informations technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

Il est possible de rattacher à un composant IFRS les éléments suivants :

Composant d'une immobilisation

Les cardinalités des entités associées sont les suivantes :

Élément	Entité	Cardinalité	Commentaires
---------	--------	-------------	--------------



		Mini	Maxi	
Composants d'une immobilisation	IMMOCOMP	0	n	

4.5.3 ENTITE FPJ (FICHIER EN PIECE JOINTE)

► **Définition :**

Cette entité permet de décrire un fichier informatique joint à un dossier.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
Nom	Alphanumérique	Nom du fichier
Description	Alphanumérique	Description du fichier
Date	Date	Date de dernière modification du fichier
Transmission	Alphanumérique	Codification imposée : 1 Fichier intégré 2 Envoi par mail 3 Envoi par courrier (CD/DVD) 4 Dépôt sur URL d'échange (FTP/HTTP)
Fichier	Binaire	Si le type de transmission est « 1 » (fichier intégré), le fichier est directement intégré sous forme binaire au XML.
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)



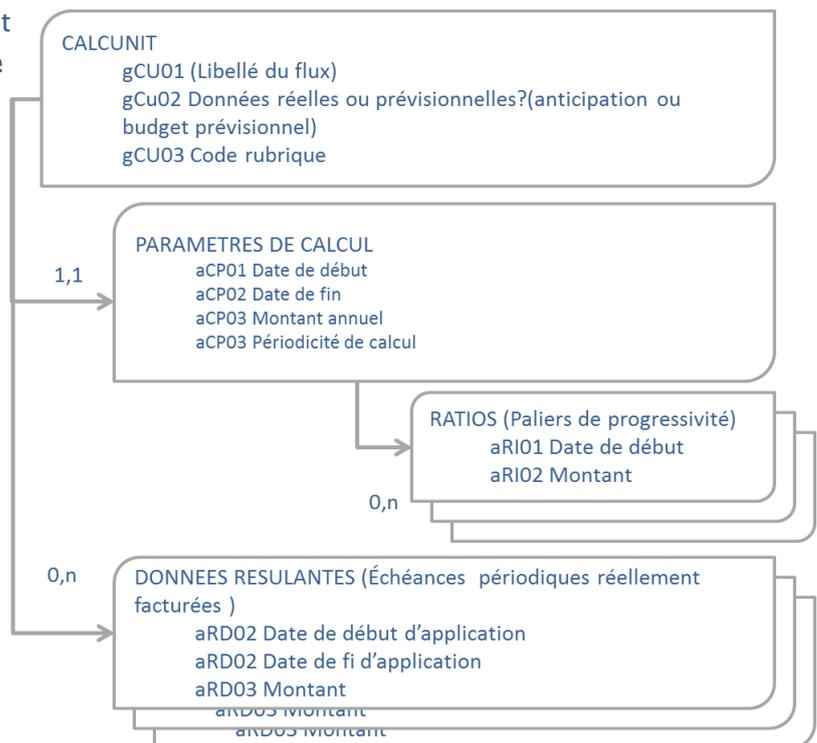
4.5.4 ENTITE CALCUNIT (Unité de calcul)

► **Définition :**

Cette entité permet de décrire à la fois les paramètres d'un calcul ainsi que ses résultats. Il peut s'agir de la description d'un flux monétaire comme le loyer d'un bail mais également du résultat d'un calcul de vacance ou de taux d'occupation par exemple.

Une occurrence de CALCUNIT est définie par son **identifiant** et son **Code rubrique** qui précisent la nature du flux et par un **Flag** déterminant si les données contenues sont réelles ou prévisionnelles (qui peuvent également être de nature budgétaire). Il est **impossible** de mélanger des données réelles et des données prévisionnelles dans le même CALCUNIT.

Par exemple le loyer, comportera des données résultantes réelles et prévisionnelles au niveau du BIEN mais seulement des données réelle au niveau du BAIL.



Ce flux fera l'objet d'une occurrence de CALCUNIT pour les données réelles jusqu'à la date de situation, et d'une autre occurrence de données prévisionnelles pour les échéances postérieures.

L'unité de calcul peut être positionnée sous plusieurs types d'entité (bien, bail, financement...).

Cette entité est elle-même l'assemblage de deux groupes d'éléments :

- Les paramètres permettant de réaliser le calcul
- Les séries de données historiques ou futures (chroniques)

Tous les montants portés en ratio ou en chroniques sous l'entité CALCUNIT sont des montants HORS TAXES Et INDEXES à la date de situation du fichier.

Les données exportées correspondent à la **date de situation** qui figure en en-tête du fichier FIDJI. L'étendue de l'historique et des prévisions sont des paramètres du système émetteur en fonction de conventions établies avec les destinataires, par exemple trois mois pour les experts (pour les OPCV valorisées tous les trimestres) ou selon la fréquence de transmission entre Property et Investisseur, ou une année à la date de situation (du 01/01 au 31/12). Par ailleurs, le principe de



FIDJI étant de transporter tout type de données sur la base d'un format unique quel que soit le destinataire, il relève donc du système émetteur de proposer un filtrage pertinent du périmètre des données communiquées.

► **Caractéristiques :**

Attribut	Format	Règles de gestion
Libellé	Alphanumérique	Information identifiant le flux, obligatoirement renseignée
Prévisionnel	Flag	Les flux indiqués ne constituent pas du réel mais une anticipation Cette information devrait toujours être renseignée dans l'entité CALCUNIT. Cependant, cette donnée n'étant pas techniquement obligatoire, sa valeur sera considérée comme réel en cas d'absence (valeur « 0 » prise par défaut). Un flux prévisionnel peut être de nature budgétaire.
Code rubrique ²	Alphanumérique	Codification imposée. <u>1 – Loyers</u> 1A – Loyer fixe 1A1 – Loyer facial 1A2 – Franchise ou abattement 1A3 – Palier 1A4 – Surloyer 1B – Loyer variable 1C – Impayés de loyer (à alimenter en négatif) 1D – Dépôt de Garantie 1 ^E – Moratoire 1F – Pénalités de reatrd <u>2 – Autres revenus</u> 2A – Indemnités d'éviction 2B – Garantie locative 2C – Produit exceptionnel 2D – Provisions pour Charges <u>3 – Charges</u> 3A – Impôt foncier 3B – Assurances 3C – Taxes (indifférenciées) 3C1 – Taxe Bureau 3C2 – TOM 3D – Honoraires (indifférenciés) 3D1 – Honoraires de gestion 3D2 – Honoraires de commercialisation locative 3D3 – Autres honoraires 3E – Prestations conventionnelles et charges forfaitées 3F – Charges courantes 3G – Charges exceptionnelles 3H – Autres charges

² Les codes rubriques tels qu'ils sont définis, contiennent une hiérarchie, fonction du degré de précision possible dans la correspondance entre le système source et la nomenclature FIDJI.

De ce fait, il paraît utile de préciser qu'un même fichier ne contiendra pas à la fois le détail et le cumul des mêmes rubriques : mais soit le détail (par exemple 1A1, 1A2, 1A3, 1A4) soit, à défaut, le cumul (1 ou 1A).



Attribut	Format	Règles de gestion
		<p><u>4 – Travaux</u></p> <p>4A – Gros travaux immobilisés (indifférenciés)</p> <p>4A1 – Gros travaux immobilisés parties communes</p> <p>4A2 – Gros travaux immobilisés parties privatives</p> <p>4B – Gros travaux d'exploitation (indifférenciés)</p> <p>4B1 – Gros travaux d'exploitation parties communes</p> <p>4B2 – Gros travaux d'exploitation parties privatives</p> <p>4C – Entretien courant</p> <p>4D – Remise en état (indifférenciée)</p> <p>4D1 – Remise en état pour relocation</p> <p>4D2 – Remise en état pour sinistre</p> <p>4D3 – Remise en état pour vente</p> <p>4E – Travaux sécurité</p>
Code secondaire	Alphanumérique	<p>Cette information permet de distinguer plusieurs entités CALCUNIT disposant du même code rubrique à des fins de refacturation différenciées sur les baux. Par exemple, pour un code rubrique « charges courantes », il sera possible de spécifier une entité CALCUNIT récupérable et une autre CALCUNIT non récupérable.</p> <p>Pour un flux consistant à transférer les données d'un patrimoine de manière exhaustive à un tiers, il est préconisé de renseigner ce champ avec le code rubrique du système source.</p> <ul style="list-style-type: none">Cette codification secondaire permet un niveau de précision plus élevé que celui requis pour les redevances de charges exemple : Pour le Code rubrique 3F « charges courantes » il est possible de préciser avec le code secondaire s'il s'agit de consommation d'eau, EDF, ou d'entretien de l'ascenseur, ...). Le contenu est entièrement libre aujourd'hui pour y inclure le niveau de détail contenu dans le système source dans le cadre du flux échangé.
Récupérable	Flag	<p>Ce champ n'a de signification que lorsque le code rubrique correspond à un code charge ou travaux.</p> <p>Concernant les charges au niveau du BIEN, Il permet d'indiquer que les charges ou les travaux concernés sont théoriquement récupérables auprès des locataires, sans préjuger de la récupération effective qui sera spécifiée bail à bail avec son taux et ses plafonds associés.</p> <p>Au niveau du BAIL, cette information représente la méthode explicite pour distinguer la part des charges effectivement récupérables et la part des charges non récupérables, et, dans ce cas la méthode de suffixer le code rubrique par /R /N. est redondante et ne doit pas être à utilisée.</p>
Commentaire	Alphanumérique	<p>Commentaire sur l'élément (exemple : description des modalités de la garantie locative)</p>
Information technique	Alphanumérique	<p>Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)</p>

Définition de certains codes « type de lot » :

- 1C – Impayés de loyers. Il s'agit de la somme des pertes constatées sur loyers quittancés (passage en irrécouvrable)

Règle particulière concernant le code rubrique :



Dans le cadre de la communication des flux historiques **sur un bien**, les codes rubriques répertoriés ci-dessus sont susceptibles d'être suffixés de deux manières si les charge :

- /R : désigne la charge récupérée. Exemple : « 3F/R » est le code rubrique des charges courantes récupérées. « 3C1/R » désigne la récupération de taxe bureau.
- /N : désigne le montant net de charges non récupérées. Exemple : 3C2/N serait la TOM non récupérable. Ce suffixe ne doit être utilisé qu'exceptionnellement, si le système source n'est pas en mesure de produire le double flux charge globale / charge récupérée.

Cette méthode est obsolète lorsqu'il est possible d'utiliser le Flag « Récupérable »

Règles particulières d'alimentation :

- lors de la transmission d'un fichier à IPD, seules les charges réelles doivent être communiquées (pas de provisions)

L'entité CALCUNIT inclut par ailleurs les entités anonymes suivantes :

► Paramètres de calcul

Au niveau du Bien, les paramètres de calcul permettent de détailler un flux qui sera projeté et donc potentiellement facturable, style taxes bureaux, foncières, assurances etc... Le cas le plus classique étant celui des charges refacturables: il s'agit de projeter la charge d'un côté (immeuble) et sa refacturation de l'autre (bail). Le solde constitue le reste à charge du propriétaire de manière générale. Mais peut également être utilisé pour des travaux récurrents, une garantie locative, etc.

En cas de révision du loyer hors indexation, les paramètres de calcul (Date de début d'application et Montant annuel du Loyer hors indexation) restent ceux d'origine du bail. L'évolution du loyer facial sera matérialisée dans l'entité Ratios aRA.

Cardinalité : 0 à 1

Attribut	Format	Règles de gestion
Date de début	Date	les dates de début et de fin se rapportent à la durée d'application de ces paramètres de calcul. Date de début d'application du paramètre dans CALCUNIT : <ul style="list-style-type: none">• Date de début du bail pour un loyer• Date de début de facturation pour une charge
Date de fin	Date	Date de fin d'application du paramètre dans CALCUNIT : <ul style="list-style-type: none">• Date de fin prévisionnelle du bail pour un loyer• Date de fin prévisionnelle de facturation pour une charge



Montant annuel	Monétaire	<p>Montant du loyer annuel</p> <p>Le montant annuel est calculé sur la base du dernier loyer périodique indexé applicable, hors taxes et annualisé :</p> <p>Dernier montant périodique indexé applicable*12/périodicité de calcul</p> <p>Autrement dit :</p> <p>MNT * 12 / Périodicité de calcul</p> <p>où MNT est la plus récente donnée résultante (ard04) réelle (gCU02 = false), sans tenir compte des révisions postérieures à la date de situation.</p> <p>Remarque : le code rubrique 1A Loyer correspond au Loyer facial net hors franchise hors abattement.</p> <p>Ce montant annuel (aCP03) n'est pas obligatoirement renseigné lorsqu'il est exprimé sous forme de liste de ratios (sous-entité des paramètres de calculs) mais il peut toutefois contenir le loyer annuel correspondant à celui de la date de situation des données.</p>
Montant TVA	Monétaire	Montant de la TVA afférente (Locataires soumis à TVA).
Taux de TVA	Décimal	Taux de TVA applicable
Soumis à la CRL ?	Flag	Détermine si le revenu locatif est soumis à la CRL (Contribution sur les revenus locatifs)
Périodicité de calcul	Entier	Périodicité exprimée en nombre de mois (1=Mensuel, 3 = Trimestriel, 6 = Semestriel, 12= Annuel). 0 pour ponctuel.
Méthode de calcul	Alphanumérique	<p>Méthode de calcul du montant annuel. Codification imposée :</p> <ul style="list-style-type: none">1 Forfaitaire2 Prix unitaire
Périodicité de l'indexation	Entier	<p>Périodicité exprimée en nombre de mois (1=Mensuel, 3 = Trimestriel, 6 = Semestriel, 12= Annuel). 0 pour ponctuel.</p> <p>Cette information à l'indexation des loyers au niveau du BAIL.</p> <p>Au niveau du BIE N, la périodicité d'indexation a une signification pour les travaux, mais n'a pas de sens pour les charges qui ne sont pas indexables, ni pour les loyers, la périodicité de facturation ou d'indexation étant propre à chaque BAIL, l'objectif des revenus au niveau du bien étant d'en connaître le cumul.</p>
Date de l'indice initial	Date	
Valeur de l'indice initial	Décimal	
Date de l'indice actuel	Date	
Valeur de l'indice actuel	Décimal	
Indice utilisé	Alphanumérique	<p>Codification imposée :</p> <ul style="list-style-type: none">1 IRL2 INSEE3 BT014 Personnalisé5 ICL6 ILAT
Date de première indexation	Date	Date de première indexation selon l'indice utilisé



Date de prochaine indexation	Date	Date de prochaine indexation selon l'indice utilisé
Type de plafond de loyer	Alphanumérique	Lorsque le loyer est contractuellement plafonné, les règles d'augmentation son alors modifiées : soit le loyer devient fixe, soit il est indexé sur la base d'un taux spécifique. Codification imposée : <ol style="list-style-type: none">1. Aucun plafond2. Indexable3. Fixe
% d'indexation du plafond	Décimal	Pourcentage d'indexation du loyer plafond
Montant du plafond	Monétaire	Valeur du montant plafond de loyer (Loyer capé)
Type de plancher	Alphanumérique	Lorsque le montant minimum du loyer est contractuellement garanti par une valeur plancher, les règles de diminutions consécutives aux indices son alors modifiées : soit le loyer devient fixe, soit il est indexé sur la base d'un taux spécifique. Codification imposée : <ol style="list-style-type: none">1. Aucun plafond2. Indexable3. Fixe
% d'indexation du plancher	Décimal	Pourcentage d'indexation du loyer plancher
Montant du plancher	Monétaire	Valeur du montant de loyer minimum applicable
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

► Ratios

(cette entité anonyme est une sous-entité de **Paramètres de calcul** et non directement de **CALCUNIT**)

Les ratios permettent de détailler les paramètres de calcul. Il est possible d'indiquer plusieurs valeurs successives (ratios successifs) pour le montant annuel. Ceci permet par exemple de décrire des paliers de loyers.

Le loyer peut être exprimé en un seul montant annuel tel que défini dans les paramètres de calcul, ou dans le cas de paliers de progressivité durant la période couverte par les paramètres de calcul, présenter les dates d'effet et les montants annuels successifs à l'aide des ratios

Dans ce cas, au lieu de renseigner le montant annuel, il convient d'utiliser les entités anonymes « ratios » décrites ci-dessous.

Le montant annuel dans les paramètres de calcul peut cependant contenir le montant correspondant à celui de la date de situation des données.

Les ratios peuvent servir à n'importe quel calcul, de n'importe quel niveau, BIEN ou BAIL. Il est possible d'avoir des charges qui augmentent par palier (ex : diminution programmée des charges de chauffage suite à des travaux d'amélioration de l'isolation thermique, changement de la chaudière). En substance, dans ce contexte, les ratios sont destinés à fournir un montant annuel de la charge et à le faire varier dans le temps, hors indexation.



Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Date de début	Date	Date à partir de laquelle le ratio s'applique (Information obligatoire)
Montant annuel	Monétaire	
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)

► **Données résultantes (chroniques)**

Les DONNEES RESULTANTES sous-entité de CALCUNIT, constituent par exemple pour les loyers, l'historique des échéances réellement facturées sur la base des paramètres de calcul du CALCUNIT parent, depuis la date de début paramétrée dans le système source jusqu'à la date de situation (lorsque le Flag gCU02 de CALCUNIT indique qu'il s'agit de montant réels)

Il n'est pas obligatoire d'alimenter l'entité [aRD] pour un CALCUNIT prévisionnel (gCU02 = true). Cependant, un CALCUNIT prévisionnel contenant des [aRD] n'est pas considéré comme invalide.

Cardinalité : 0 à n

Attribut	Format	Règles de gestion
Date de la donnée	Date	Date de saisie de l'information ou Date de comptabilisation de la donnée (facture) dans le système source.
Début de période d'application	Date	Début de la période facturée
Fin de période d'application	Date	Fin de la période facturée
Montant	Monétaire	
Montant désindexé	Monétaire	montant initial « source » avant indexation lorsque par exemple on crée un nouveau bail en cas de renouvellement au lieu de faire une prorogation du bail existant.
Information technique	Alphanumérique	Propriété destinée à transporter des informations techniques par les éditeurs, (libre de contenu)



5 EXEMPLES PRATIQUES

Afin d'illustrer les différents principes exposés dans les premiers chapitres de ce document, voici [des](#) exemples d'utilisation du fichier d'échange. L'objectif n'est pas tant de fournir une syntaxe XML que d'exposer le contenu possible d'un fichier dans un contexte d'utilisation particulier.

Le cas exposé est celui de l'envoi à un expert d'un état locatif pour une évaluation.

▶ **Remarque :**

Les noms des balises ainsi que l'organisation du fichier ne sont fournis qu'à titre d'exemple.

5.1 Description d'un bien



```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<FIDJI version="2.0" origin="EXEMPLE PROPERTY ADB" date="2012-06-06"
situation="2012-06-30" xmlns="http://www.format-fidji.org/XMLSchema-2.0"
xmlns:xs="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xs:schemaLocation="http://www.format-fidji.org/XMLSchema-2.0
http://www.format-fidji.org/XMLSchema-2.0/fidji-Full-2-0.xsd">
<ASTI>
<AST00 id="00000024" name="IMMEUBLE RUE DE CHOISY">
<AST02/>
<AST03>3006.20</AST03>
<AST04>1990</AST04>
<AST06>0</AST06>
<AST07>0</AST07>
<AST09>0</AST09>
<AST10>0</AST10>
<AST11>1</AST11>
<AST12>FR.TIREN</AST12>
<AST13>1.000000</AST13>
<AST14>0</AST14>
<AST15>0</AST15>
<AST16>2</AST16>
<AST20>5, 10, 11, 12, 13, 18, 18, 19, 20 arrondissement</AST20>
<AST22gADI>
<!-- ADRESSE(S) DU BIEN -->
<gAD00 id="1">
<gAD01>31, rue de Choisy</gAD01>
<gAD02/>
<gAD03/>
<gAD04>75013</gAD04>
<gAD05>PARIS</gAD05>
<gAD06>FRANCE</gAD06>
<gAD07>U</gAD07>
</gAD00></AST22gADI>
```

```
<AST23PRTI>
<!-- LOT(S) DU BIEN -->
<PRT00 id="00000101|00000024">
<PRT01>1</PRT01>
<PRT03>1</PRT03>
<PRT05>78.2</PRT05>
<PRT06>1</PRT06>
<PRT10/>
<PRT11>1</PRT11>
<PRT14>300</PRT14>
<PRT17aPEI>
<!-- TANTIEMES DU LOT -->
<aPE00>
<aPE01>CCM</aPE01>
<aPE02>Charges Communes Générales</aPE02>
<aPE03>340.00</aPE03>
<aPE04>9664.00</aPE04>
<aPE05>1990-01-15</aPE05>
</aPE00>
<aPE00>
<aPE01>ASC</aPE01>
<aPE02>Charges ascenseurs</aPE02>
<aPE03>0</aPE03>
<aPE04>1000.00</aPE04>
<aPE05>1990-01-15</aPE05>
</aPE00>
</PRT17aPEI>
<PRT18>0</PRT18>
<PRT19>104</PRT19>
<PRT20/>
<PRT21>0</PRT21>
<PRT25>00000101</PRT25>
<PRT26>1990-01-15</PRT26>
</PRT00>
<PRT00 id="00000102|00000024"> [...] </PRT00>
<PRT00 id="00000103|00000024"> [...] </PRT00>
<PRT00 id="00000104|00000024"> [...] </PRT00>
<PRT00 id="00000105|00000024"> [...] </PRT00>
<PRT00 id="00000106|00000024"> [...] </PRT00>
```



```

</AST23PRTI>
<AST25LEAI>
<!-- BAUX -->
  <LEA00 id="00000111">
    <LEA01>0</LEA01>
    <LEA03>1</LEA03>
    <LEA05>2008-10-01</LEA05>
    <LEA07>2017-09-30</LEA07>
    <LEA10>6</LEA10>
    <LEA11>0</LEA11>
    <LEA12>1</LEA12>
    <LEA14>1</LEA14>
    <LEA17>1</LEA17>
    <LEA18>7</LEA18>
    <LEA19>CIE MAGMA</LEA19>
    <LEA20/>
    <LEA21aRII>
      <!-- DATES DE RISQUE POUR LE BAIL -->
        <aRI00 order="1">
          <aRI01>2011-09-30</aRI01>
        </aRI00>
        <aRI00 order="2">
          <aRI01>2014-09-30</aRI01>
        </aRI00>
        <aRI00 order="3">
          <aRI01>2017-09-30</aRI01>
        </aRI00>
      </LEA21aRII>
    <LEA22aLPI>
      <!-- LOTS DU BAIL -->
        <aLP00 idLEA="00000111" idPRT="00000101|00000024">
          <aLP01>2008-10-01</aLP01>
          <aLP03>78.20</aLP03>
          <aLP04>1</aLP04>
        </aLP00>
      </LEA22aLPI>

```

```

<LEA23aCA>
<!-- DEPOT DE GARANTIE -->
  <aCA02>4758.18</aCA02>
  <aCA03>1</aCA03>
</LEA23aCA>
<LEA26aREI>
<!-- CHARGES RECUPEREES SUR IMMEUBLE (REGLES) -->
  <aRE00>
    <aRE01>3F</aRE01>
    <aRE02>0</aRE02>
    <aRE03>3</aRE03>
    <aRE05>ACCES:R</aRE05>
    <aRE06>CCM</aRE06>
  </aRE00>
  <aRE00>
    <aRE01>3B</aRE01>
    <aRE02>1.000000</aRE02>
    <aRE03>3</aRE03>
    <aRE05>ASSUR:R</aRE05>
    <aRE06>CCM</aRE06>
  </aRE00>
  <aRE00>
    <aRE01>3C1</aRE01>
    <aRE02>0</aRE02>
    <aRE03>3</aRE03>
    <aRE05>TB:R</aRE05>
    <aRE06>TAXB</aRE06>
  </aRE00>
</LEA26aREI>
<LEA27gPEI>
<!-- LISTE DES LOCATAIRES (REFERENCE) -->
  <gPE00 idRef-gPE="L|00042036|79"/>
</LEA27gPEI>

```



<LEA29gCUI>

<!-- REVENUS DU BAIL -->

<gCU00 id="LOYER ">
<gCU01>LOYER </gCU01>
<gCU02>0</gCU02>
<gCU03>1</gCU03>
<gCU04>001</gCU04>
<gCU05>0</gCU05>
<gCU06aCP>

<!-- PARAMETRES DE CALCUL -->

<aCP01>2008-10-01</aCP01>
<aCP02>2017-09-30</aCP02>
<aCP03>14437.03</aCP03>
<aCP04>3</aCP04>
<aCP05>12</aCP05>
<aCP06>2008-01-01</aCP06>
<aCP07>2010-01-01</aCP07>
<aCP08>2</aCP08>
<aCP09>2009-10-01</aCP09>
<aCP11>1497.00</aCP11>
<aCP12>1508.00</aCP12>
</gCU06aCP>

<gCU07aRDI>

<!-- DONNEES RESULTANTES -->

<aRD00>
<aRD01>2010-12-22</aRD01>
<aRD02>2010-01-01</aRD02>
<aRD03>2010-03-31</aRD03>
<aRD04>3609.26</aRD04>
</aRD00>
<aRD00>
<aRD01>2010-12-22</aRD01>
<aRD02>2010-04-01</aRD02>
<aRD03>2010-06-30</aRD03>
<aRD04>3609.26</aRD04>
</aRD00>
<aRD00>
<aRD01>2010-12-22</aRD01>
<aRD02>2010-07-01</aRD02>

<aRD03>2010-09-30</aRD03>
<aRD04>3609.26</aRD04>
</aRD00>
<aRD00>
<aRD01>2010-12-22</aRD01>
<aRD02>2010-10-01</aRD02>
<aRD03>2010-12-31</aRD03>
<aRD04>3609.26</aRD04>
</aRD00>
</gCU07aRDI>

</gCU00>
<gCU00 id="DEPOT DE GARANTIE">
<gCU01>Dépôt de garantie</gCU01>
<gCU02>0</gCU02>
<gCU03>1D</gCU03>
<gCU04>DG</gCU04>
<gCU05>0</gCU05>
<gCU06aCP>

<aCP01>2008-10-01</aCP01>
<aCP02>2017-09-30</aCP02>
<aCP03>4812.35</aCP03>
<aCP04>0</aCP04>
<aCP05>12</aCP05>
<aCP06>2008-01-01</aCP06>
<aCP07>2010-01-01</aCP07>
<aCP08>2</aCP08>
<aCP09>2009-10-01</aCP09>
<aCP11>1497.00</aCP11>
<aCP12>1508.00</aCP12>
</gCU06aCP>

</gCU00>

</LEA29gCUI>

<LEA33INVI>

<!-- FACTURES DU BAIL -->

<INV00 id="49|LVAR|4">
<INV01 idRef-gPE="P|00000024"/>
<INV02 idRef-gPE="L|00042036|79"/>
<INV03aILI>

<!-- LIGNES DE LA FACTURE -->



```
<aIL00 id="49|LVAR|4|1" idINV="49|LVAR|4">
  <aIL06>1</aIL06>
  <aIL07>001</aIL07>
  <aIL09>2010-01-01</aIL09>
  <aIL10>2010-03-31</aIL10>
  <aIL11>2011-01-01</aIL11>
  <aIL12>LOYER 01/01/2010 AU 31/03/2010</aIL12>
  <aIL13>3609.26</aIL13>
  <aIL14>0.196000</aIL14>
  <aIL15>707.41</aIL15>
  <aIL17>4316.67</aIL17>
  <aIL18>14437.03</aIL18>
  <aIL19>14437.03</aIL19>
</aIL00>
<aIL00 id="49|LVAR|4|2" idINV="49|LVAR|4">
  <aIL06>1</aIL06>
  <aIL07>001</aIL07>
  <aIL09>2010-04-01</aIL09>
  <aIL10>2010-06-30</aIL10>
  <aIL11>2011-01-01</aIL11>
  <aIL12>LOYER 01/04/2010 AU 30/06/2010</aIL12>
  <aIL13>3609.26</aIL13>
  <aIL14>0.196000</aIL14>
  <aIL15>707.41</aIL15>
  <aIL17>4316.67</aIL17>
  <aIL18>14437.03</aIL18>
  <aIL19>14437.03</aIL19>
</aIL00>
<aIL00 id="49|LVAR|4|3" idINV="49|LVAR|4">
  <aIL06>1</aIL06>
  <aIL07>001</aIL07>
  <aIL09>2010-07-01</aIL09>
  <aIL10>2010-09-30</aIL10>
  <aIL11>2011-01-01</aIL11>
  <aIL12>LOYER 01/07/2010 AU 30/09/2010</aIL12>
  <aIL13>3609.26</aIL13>
  <aIL14>0.196000</aIL14>
  <aIL15>707.41</aIL15>
  <aIL17>4316.67</aIL17>
  <aIL18>14437.03</aIL18>
  <aIL19>14437.03</aIL19>
</aIL00>
  <aIL18>14437.03</aIL18>
  <aIL19>14437.03</aIL19>
</aIL00>
<aIL00 id="49|LVAR|4|4" idINV="49|LVAR|4">
  <aIL06>1</aIL06>
  <aIL07>001</aIL07>
  <aIL09>2010-10-01</aIL09>
  <aIL10>2010-12-31</aIL10>
  <aIL11>2011-01-01</aIL11>
  <aIL12>LOYER 01/10/2010 AU 31/12/2010</aIL12>
  <aIL13>3609.26</aIL13>
  <aIL14>0.196000</aIL14>
  <aIL15>707.41</aIL15>
  <aIL17>4316.67</aIL17>
  <aIL18>14437.03</aIL18>
  <aIL19>14437.03</aIL19>
</aIL00>
<aIL00 id="49|LVAR|4|5" idINV="49|LVAR|4">
  <aIL06>1</aIL06>
  <aIL07>001</aIL07>
  <aIL09>2011-01-01</aIL09>
  <aIL10>2011-03-31</aIL10>
  <aIL11>2011-01-01</aIL11>
  <aIL12>LOYER 01/01/2011 AU 31/03/2011</aIL12>
  <aIL13>3609.26</aIL13>
  <aIL14>0.196000</aIL14>
  <aIL15>707.41</aIL15>
  <aIL17>4316.67</aIL17>
  <aIL18>14437.03</aIL18>
  <aIL19>14437.03</aIL19>
</aIL00>
</INV03aIL1>
<INV04>4</INV04>
<INV05>11000007</INV05>
<INV06>0</INV06>
<INV08 idRef-LEA="00000111"/>
<INV10>18046.30</INV10>
<INV11>3537.05</INV11>
<INV12>21583.35</INV12>
```



```
<INV13>2010-12-22</INV13>
  <INV14>FACTURATION PERIODIQUE AU 01/01/2011</INV14>
  <INV15>2011-01-01</INV15>
  <INV16>CH</INV16>
  <INV18>2010-12-22</INV18>
  <INV21 />
  <INV22>L1</INV22>
  <INV26>0</INV26>
</INV00>
<INV00 id="31|LVAR|5">
  <INV01 idRef-gPE="P|00000024"/>
  <INV02 idRef-gPE="L|00042036|79"/>
  <INV03aLI>
  <aIL00 id="31|LVAR|5|1" idINV="31|LVAR|5">
    <aIL06>1</aIL06>
    <aIL07>001</aIL07>
    <aIL09>2009-04-01</aIL09>
    <aIL10>2009-06-30</aIL10>
    <aIL11>2009-04-01</aIL11>
    <aIL12>LOYER 01/04/2009 AU 30/06/2009</aIL12>
    <aIL13>3568.63</aIL13>
    <aIL14>0.196000</aIL14>
    <aIL15>699.45</aIL15>
    <aIL17>4268.08</aIL17>
    <aIL18>14437.03</aIL18>
    <aIL19>14437.03</aIL19>
  </aIL00>
  </INV03aLI>
  <INV04>5</INV04>
  <INV05>09000007</INV05>
  <INV06>0</INV06>
  <INV08 idRef-LEA="00000111"/>
  <INV10>3568.63</INV10>
  <INV11>699.45</INV11>
  <INV12>4268.08</INV12>
  <INV13>2010-12-21</INV13>
  <INV14>FACTURATION PERIODIQUE AU 01/04/2009</INV14>
  <INV15>2009-04-01</INV15>
  <INV16>CH</INV16>
  <INV18>2010-12-21</INV18>
  <INV21 />
  <INV22>L1</INV22>
  <INV18>2010-12-21</INV18>
  <INV21 />
  <INV22>L1</INV22>
  <INV26>0</INV26>
</INV00>
<INV00 id="34|LVAR|5">
  <INV01 idRef-gPE="P|00000024"/>
  <INV02 idRef-gPE="L|00042036|79"/>
  <INV03aLI>
  <aIL00 id="34|LVAR|5|1" idINV="34|LVAR|5">
    <aIL06>1</aIL06>
    <aIL07>001</aIL07>
    <aIL09>2009-07-01</aIL09>
    <aIL10>2009-09-30</aIL10>
    <aIL11>2009-07-01</aIL11>
    <aIL12>LOYER 01/07/2009 AU 30/09/2009</aIL12>
    <aIL13>3568.63</aIL13>
    <aIL14>0.196000</aIL14>
    <aIL15>699.45</aIL15>
    <aIL17>4268.08</aIL17>
    <aIL18>14437.03</aIL18>
    <aIL19>14437.03</aIL19>
  </aIL00>
  </INV03aLI>
  <INV04>5</INV04>
  <INV05>09000013</INV05>
  <INV06>0</INV06>
  <INV08 idRef-LEA="00000111"/>
  <INV10>3568.63</INV10>
  <INV11>699.45</INV11>
  <INV12>4268.08</INV12>
  <INV13>2010-12-21</INV13>
  <INV14>FACTURATION PERIODIQUE AU 01/07/2009</INV14>
  <INV15>2009-07-01</INV15>
  <INV16>CH</INV16>
  <INV18>2010-12-21</INV18>
  <INV21 />
  <INV22>L1</INV22>
```



```
<INV26>0</INV26>
</INV00>
<INV00 id="36|LVAR|5">
  <INV01 idRef-gPE="P|00000024"/>
  <INV02 idRef-gPE="L|00042036|79"/>
  <INV03aLI>
    <aIL00 id="36|LVAR|5|1" idINV="36|LVAR|5">
      <aIL06>1</aIL06>
      <aIL07>001</aIL07>
      <aIL09>2009-10-01</aIL09>
      <aIL10>2009-12-31</aIL10>
      <aIL11>2009-12-31</aIL11>
      <aIL12>LOYER 01/10/2009 AU 31/12/2009</aIL12>
      <aIL13>3609.26</aIL13>
      <aIL14>0.196000</aIL14>
      <aIL15>707.41</aIL15>
      <aIL17>4316.67</aIL17>
      <aIL18>14437.03</aIL18>
      <aIL19>14437.03</aIL19>
    </aIL00>
  </INV03aLI>

  <INV04>5</INV04>
  <INV05>09000023</INV05>
  <INV06>0</INV06>
  <INV08 idRef-LEA="00000111"/>
  <INV10>3609.26</INV10>
  <INV11>707.41</INV11>
  <INV12>4316.67</INV12>
  <INV13>2010-12-21</INV13>
  <INV14>FACTURATION PERIODIQUE AU 31/12/2009</INV14>
  <INV15>2009-12-31</INV15>
  <INV16>CH</INV16>
  <INV18>2010-12-21</INV18>
  <INV21/>
  <INV22>L1</INV22>
  <INV26>0</INV26>
</INV00>
</LEA33INVI>
```



5.2 Exemple de facturation de loyer (Entité CALCUNIT)

Bail de 3 ans qui prend effet le 1er avril 2012.

- ▲ Facturation trimestrielle échue.
- ▲ Revalorisation (+ 100 € par trimestre) chaque année à date anniversaire le 1er avril.
- ▲ au 1er aout 2012 :

Les revalorisations futures ne sont pas encore présentes dans le système source Lorsqu'il s'agit de factures (flux réels constatés) alors l'entité DONNEES RESULTANTES [aRD] doit être présente ; Lorsqu'il s'agit de projections (estimations) futures prévisionnelles, il n'est pas obligatoire d'alimenter [aRD]. L'association FIDJI préconise de ne pas alimenter l'entité [aRD] pour un CALCUNIT prévisionnel (gCU02 = true).

- ▲ Un seul loyer facturé en date du 30 juin 2012 : 1000 € au 1er aout 2013 :
- ▲ Les revalorisations futures sont saisies dans le système source
- ▲ 5 loyers ont été facturés :

Remarque : En cas de **révision de loyer**, on utilisera la sous-entité aRA (RATIOS) pour matérialiser les nouveaux montants annuels, le montant et la date de début au niveau des paramètres de calcul restant celui du bail initial.

<!-- REVENUS DU BAIL -->

```
<gCU00 id="LOYER ">
<gCU01>LOYER </gCU01>
<gCU02>0</gCU02>
<gCU03>1</gCU03>
<gCU04>001</gCU04>
<gCU05>0</gCU05>
<gCU06aCP>
```

<!-- PARAMETRES DE CALCUL -->

```
<aCP01>2012-04-01</aCP01>
<aCP02>2015-03-31</aCP02>
<aCP03>4000.00</aCP03>
<aCP04>3</aCP04>
[ ... ]
```

<aCP10aRAI>

<!-- RATIOS -->

```
<aRA00>
<aRa01>2012-04-01</aRD01>
<aRA02>4000.00</aRD02>
</aRA00>
<aRA00>
<aRA00>
<aRA01>2013-04-01</aRD01>
<aRA02>4400.00</aRD02>
</aRA00>
<aRA00>
<aRA00>
<aRA01>2014-04-01</aRD01>
<aRA02>4800.00</aRD02>
</aRA00>
```

</gCU06aCP>

<gCU07aRDI>

<!-- DONNEES RESULTANTES -->

```
<aRD00>
<aRD01>2012-04-01</aRD01>
<aRD02>2012-04-01</aRD02>
<aRD03>2012-06-30</aRD03>
<aRD04>1000.00</aRD04></aRD00>
<aRD00>
<aRD01>2012-07-01</aRD01>
<aRD02>2012-07-01</aRD02>
<aRD03>2012-09-30</aRD03>
<aRD04>1000.00</aRD04></aRD00>
<aRD00>
<aRD01>2012-10-01</aRD01>
<aRD02>2012-10-01</aRD02>
<aRD03>2012-12-31</aRD03>
<aRD04>1000.00</aRD04></aRD00>
<aRD00>
<aRD01>2013-01-01</aRD01>
<aRD02>2013-01-01</aRD02>
<aRD03>2012-03-31</aRD03>
<aRD04>1000.00</aRD04></aRD00>
<aRD00>
<aRD01>2013-04-01</aRD01>
<aRD02>2013-04-01</aRD02>
<aRD03>2013-06-30</aRD03>
<aRD04>1000.00</aRD04>
```

</gCU07aRDI>

</gCU00>



5.3 Exemple de charges & travaux (Entité CALCUNIT)

5.3.1 Charges réalisées

```
<AST27gCUI>
<!--CHARGES REALISEES DU BIEN -->
  <gCU00>
    <gCU01>Honoraires de gestion</gCU01>
    <gCU02>>false</gCU02> <!--FLAG PREVISIONNEL = NON -->
    <gCU03>3D1</gCU03>
    <gCU05>>true</gCU05>
    <gCU07aRDI> <!--DONNEES RESULTANTES -->
      <aRD00>
        <aRD02>2012-01-01</aRD02>
        <aRD03>2012-12-31</aRD03>
        <aRD04>-21227.57</aRD04>
      </aRD00>
    </gCU07aRDI>
  </gCU00>
  <gCU00>
    <gCU01>Honoraires divers</gCU01>
    <gCU02>>false</gCU02>
    <gCU03>3D</gCU03>
    <gCU05>>false</gCU05>
    <gCU07aRDI>
      <aRD00>
        <aRD02>2012-01-01</aRD02>
        <aRD03>2012-12-31</aRD03>
        <aRD04>-2024.99</aRD04>
      </aRD00>
    </gCU07aRDI>
  </gCU00>
  <gCU00>
    <gCU01>Taxe fonciere</gCU01>
    <gCU02>>false</gCU02>
    <gCU03>3A</gCU03>
    <gCU05>>true</gCU05>
    <gCU07aRDI>
      <aRD00>
        <aRD02>2014-01-01</aRD02>
        <aRD03>2014-12-31</aRD03>
        <aRD04>-195129.00</aRD04>
      </aRD00>
    </gCU07aRDI>
  </gCU00>
  <gCU00>
    <gCU01>Taxe ordures menageres</gCU01>
    <gCU02>>false</gCU02>
    <gCU03>3C2</gCU03>
    <gCU05>>true</gCU05>
    <gCU07aRDI>
      <aRD00>
        <aRD02>2014-01-01</aRD02>
        <aRD03>2014-12-31</aRD03>
        <aRD04>-41658.00</aRD04>
      </aRD00>
    </gCU07aRDI>
  </gCU00>
```



```
</gCU07aRDI>  
</gCU00>
```

5.3.2 Travaux réalisés

```
<AST28gCUI>
```

```
<!-- TRAVAUX REALISES DU BIEN -->
```

```
<gCU00>  
  <gCU01>Honoraires architecte pour réfection des parties communes</gCU01>  
  <gCU02>0</gCU02>  
  <gCU03>4D1</gCU03>  
  <gCU04>10</gCU04>  
  <gCU05>0</gCU05>  
  <gCU07aRDI>  
    <aRD00>  
    <aRD01>2011-03-16</aRD01>  
    <aRD02>2011-01-01</aRD02>  
    <aRD03>2011-12-31</aRD03>  
    <aRD04>-21000.00</aRD04>  
  </aRD00>  
</gCU07aRDI>  
</gCU00>
```

5.3.3 Charges prévisionnelles

Concernant l'usage des entités gCU / aCP / aRA / aRD

- S'il s'agit de factures (données réelles constatées) alors il est normal d'alimenter l'entité [aRD]
- S'il s'agit de projections (estimations) futures prévisionnelles, il n'est pas obligatoire d'alimenter [aRD]. L'association FIDJI préconise de ne pas alimenter l'entité [aRD] pour un CALCUNIT prévisionnel (gCU02 = true) lorsque ces données sont directement déductibles des paramètres de calcul. Les données résultantes peuvent être utilisées dans les prévisions de charges progressives ne pouvant être décrites dans les paramètres de calcul.

```
<AST27gCUI>
```

```
<!-- CHARGES PREVISIONNELLES DU BIEN -->
```

```
<gCU00 id="000222F 20 20000000002">  
  <gCU01>Charges générales</gCU01>  
  <gCU02>true</gCU02> <!-- FLAG PREVISIONNEL = OUI -->  
  <gCU03>3F</gCU03>  
  <gCU04>Non révisable Récupérable</gCU04>  
  <gCU05>true</gCU05>  
  <gCU06aCP>  
    <!-- PARAMETRES DE CALCUL -->  
    <aCP01>2014-01-01</aCP01>  
    <aCP02>2014-12-31</aCP02>  
    <aCP03>96829</aCP03>  
    <aCP13>19365.8</aCP13>  
    <aCP15>20</aCP15>  
    <aCP16>2</aCP16>
```



```
<aCP18>>false</aCP18>
</gCU06aCP>
</gCU00>
<gCU00 id="000222F 20 20000000002">
  <gCU01>Charges générales</gCU01>
  <gCU02>>true</gCU02>
  <gCU03>3D1</gCU03>
  <gCU04>Non révisable Non récupérable</gCU04>
  <gCU05>>false</gCU05>
  <gCU06aCP>
    <aCP01>2014-01-01</aCP01>
    <aCP02>2014-12-31</aCP02>
    <aCP03>16516</aCP03>
    <aCP13>3303.2</aCP13>
    <aCP15>20</aCP15>
    <aCP16>2</aCP16>
    <aCP18>>false</aCP18>
  </gCU06aCP>
</gCU00>
```

Prévisions sous forme de données résultantes :

```
<AST27gCUI>
<!-- CHARGES PREVISIONNELLES DU BIEN -->
<gCU00>
  <gCU01>ASCENSEUR - ENTRETIEN</gCU01>
  <gCU02>1</gCU02> <!-- FLAG PREVISIONNEL = OUI -->
  <gCU03>3F</gCU03>
  <gCU04>600:R</gCU04>
  <gCU05>1</gCU05>
  <gCU07aRDI>
    <!-- DONNEES RESULTANTES -->
    <aRD00>
      <aRD01>2011-01-01</aRD01>
      <aRD02>2011-01-01</aRD02>
      <aRD03>2011-12-31</aRD03>
      <aRD04>-9824.41</aRD04>
    </aRD00>
  </gCU07aRDI>
</gCU00>
<gCU00>
  <gCU01>HONORAIRES GESTION MANDATAIRE</gCU01>
  <gCU02>1</gCU02> <!-- FLAG PREVISIONNEL = OUI -->
  <gCU03>3D</gCU03>
  <gCU04>6100:R</gCU04>
  <gCU05>1</gCU05>
  <gCU07aRDI>
    <!-- DONNEES RESULTANTES -->
    <aRD00>
      <aRD01>2011-01-01</aRD01>
      <aRD02>2011-01-01</aRD02>
      <aRD03>2011-12-31</aRD03>
      <aRD04>-2760.00</aRD04>
    </aRD00>
  </gCU07aRDI>
</gCU00>
```