

Spécifications techniques de la révision 2.01 du format FIDJI

23-01-2013

Contenu

1.	Demandes d'évolution du format FIDJI : Révision 2.01	2
1.1.	Evolutions du Format FIDJI concernant le schéma XSD	2
1.2.	Demandes d'évolutions concernant le Viewer FIDJI 2.01.....	5
2.	Planning de mise en œuvre.....	6
2.1.	Planning.....	6
2.2.	Livrables attendus	6

1. Demandes d'évolution du format FIDJI : Révision 2.01

1.1. Evolutions du Format FIDJI concernant le schéma XSD

Entité concernée	N° ordre	Demande	Description, commentaire.	Evolution à réaliser
Entité BIEN	19	Ajout de l'information Conditions d'acquisition dans le modèle FIDJI dans l'entité BIEN	Le comité technique a statué sur le fait que les valeurs de l'information « Conditions d'acquisition » relèvent de l'énumération « stratégie de gestion » de l'entité BIEN	Ajout de valeurs dans l'énumération geStrategieGestion : 7 immeuble loué ou offert à la location 8 immeuble acquis par contrats de vente à terme 9 immeuble acquis en VEFA 10 immeuble à rénover ou à réhabiliter 11 Autres
Entité LOT	4	Ajout de valeurs pour l'énumération Types de lots	La valeur EHPAD existe en tant que type d'actif et n'est pas un type de Lot	Ajout de valeurs dans l'énumération geTypeLot : 4A - Hall de galerie commerciale 4B - Station-service 6E1 - Cave
Entité LOT	5	Ajout de l'adresse du LOT dans l'entité LOT	Un immeuble pouvant disposer de plusieurs accès, à des adresses différentes, nécessite de gérer l'adresse au niveau du lot lorsque le cas se présente.	Création de l'information dans l'entité LOT (PRT) PRT31 Référence de l'adresse du lot de type gADreference
Entité LOT	6	Ajout d'une valeur identifiant le lot dit 'inactif'	Les lots inactifs correspondent à des lots qui n'existent plus en tant que tels par exemple en cas de restructuration de la surface mais qui ont pu être loués ou vacants pendant une période antérieure à celle considérée.	Ajout d'une valeur dans l'énumération geNatureOccupation 5 – lot inactif
Entité LOT	42	Ajout d'une contrainte « type de lot » obligatoire	Lorsqu'une entité "Lot" est insérée, s'assurer qu'elle dispose à minima d'un type de lot.	Création de la contrainte de présence obligatoire du champ « Type de Lot » : balise PRT01 , entité LOT (PRT) dans le schéma XSD.
Entité TANTIEMES	36	Ajout d'une contrainte « nombre de tantièmes » obligatoire	Lorsqu'une entité "tantièmes" est insérée, elle doit disposer d'un nombre de tantièmes renseigné (aPE03)	Création de la contrainte de présence obligatoire du champ « Nombre de tantièmes » : balise aPE03 , entité TANTIEME (aPE) dans le schéma XSD.
entité BAIL	8	Création d'un flag « Bail reconductible » dans l'entité BAIL	Pour les baux à reconduction automatique, permet communiquer l'information explicite.	Création de l'information dans l'entité BAIL (LEA) : LEA42 Bail reconductible ? (Par tacite reconduction) de type Flag
entité BAIL	9	Ajout de la référence du locataire principal dans l'entité BAIL	La documentation fonctionnelle mentionne l'existence d'une information « locataire unique » (qui aurait permis de référencer le locataire principal) « ou » d'une sous-entité tiers locataire s'ils sont plusieurs. En fait cette information n'a pas été reprise dans le modèle : ni dans le schéma XSD ni dans la documentation XML [La documentation fonctionnelle est donc à corriger]	Création d'une information dans l'entité BAIL : LEA43 Référence du locataire principal de type gPReference .
entité BAIL	13	Délai de renouvellement par le bailleur	Durée légale du préavis de départ à respecter par le bailleur pour éviter la tacite reconduction. Peut être égale à zéro (tacite reconduction).	Création d'une information dans l'entité BAIL (LEA) : LEA44 : Durée de préavis du bailleur (en mois) de type gtUInteger
entité BAIL	33	S'assurer que le libellé de l'identifiant BAIL est systématiquement alimenté		Création de la contrainte de présence obligatoire de l'attribut « id » identifiant du BAIL (LEA) dans le schéma XSD.
Entité BAIL	43	Ajout d'une contrainte « usage principal » obligatoire	Lorsqu'une entité "Bail" est insérée, elle doit disposer d'un usage principal renseigné (LEA18)	Création de la contrainte de présence obligatoire du champ « Usage principal » : balise LEA18, entité BAIL (LEA) dans le schéma XSD.
Entité CHARGES REFACTUREES	38	Ajout d'une contrainte « code rubrique » obligatoire	Lorsqu'une entité "Charge re facturée" est insérée, elle doit disposer d'un code rubrique renseigné	Création de la contrainte de présence obligatoire du champ « Code rubrique » : balise aRE01 , entité anonyme CHARGES REFACTUREES (aRE) dans le schéma XSD.

Entité concernée	N° ordre	Demande	Description, commentaire.	Evolution à réaliser
Entité CAUTION	15	Ajout de la référence à un tiers se portant caution		Création d'une information dans l'entité CAUTION (GUA) faisant référence à une liste de tiers garants : GUA07 Liste des garants de type gPE.list
Entité CAUTION	16	Ajout de valeur dans l'énumération type de caution.	Liste approuvée par le comité technique.	Ajout de valeurs dans l'énumération geTypeCaution : 4 Caution bancaire 5 Autre
Entité CAUTION	39	Ajout d'une contrainte « date de début de caution » obligatoire	Lorsqu'une entité "Caution" est insérée, elle doit disposer d'une date de début de caution (GUA04)	Création de la contrainte de présence obligatoire du champ « Date de début de Caution » : balise GUA04 , entité CAUTION (GUA) dans le schéma XSD.
Entité AVENANT	37	Ajout d'une contrainte « date d'effet » obligatoire	Lorsqu'une entité "Avenant" est insérée, elle doit disposer d'une date d'effet	Création de la contrainte de présence obligatoire du champ « Date d'effet » : balise aEN02 , entité AVENANT (aEN) dans le schéma XSD.
Entité DETENTIONS	20	Extension de la liste de valeur Forme de détention dans l'entité DETENTIONS	Les valeurs du Type de droits requis par BPSS pour traiter le flux dépositaire, sont partiellement redondante avec la forme de détention. Le comité technique a décidé que ce concept pouvait rejoindre la forme de détention existante et d'y inclure les valeurs manquantes.	Ajout de valeurs dans l'énumération forme de détention geFormeDetention : 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
Entité DETENTIONS	21	Ajout de la Date de fin de Droit dans l'entité DETENTIONS	Concerne les actifs de Type « droits »	Ajout d'une information dans l'entité DETENTIONS (gHO) : ➔ gH023 Date de fin de droit de type gtDate
Entité DETENTIONS	33	S'assurer que le libellé dans l'identifiant de la DETENTION soit systématiquement alimenté		Création de la contrainte de présence obligatoire de l'attribut « name » dans l'identifiant de DETENTIONS (gHO) dans le schéma XSD.
Entité TIERS	22	Création de la référence de l'adresse principale dans l'entité TIERS	Adresse référencée comme étant celle devant être utilisée pour la correspondance, adresse de facturation du Tiers par exemple.	Création d'une information dans l'entité TIERS : ➔ gPE20 Référence de l'adresse principale de type gADreference .
Entité TIERS	23	Ajout de l'information Civilité dans l'entité TIERS	Valeurs proposées par Claude POGGI. Les civilités au pluriel (Messieurs, Mesdames, Mesdemoiselles, Docteurs, Maîtres, Professeurs) sont exclues dans la mesure où un critère d'unicité a été ajouté dans le Tiers pour les personnes physiques (Date de Naissance).	Création d'une information dans l'entité TIERS (gPEE) ➔ gPE21 Civilité de type énumération geCivillite : 1 Monsieur (M) 2 Madame (Mme) 3 Mademoiselle (Mlle) 4 Docteur (Dr) 5 Maître (Me) 6 Professeur (Pr) 7 Veuve (Vve)
Entité TIERS	24	Ajout d'un critère d'unicité du tiers personne physique		Création d'une information dans l'entité TIERS (gPEE) : ➔ gPE22 Date de naissance de type gtDate
Entité TIERS		Ajout d'un critère d'unicité du tiers personne morale		Création d'une information dans l'entité TIERS (gPE) : ➔ gPE23 Numéro SIRET de type gtDigit14 (à créer)
Entité TIERS	33	S'assurer que le nom du TIERS dans l'identifiant est systématiquement alimenté		Création de la contrainte de présence obligatoire de l'attribut « name » dans l'identifiant du TIERS (gPE) dans le schéma XSD.
Entité RIB	25	Introduction des coordonnées bancaires internationales.	Code IBAN (International Bank Account Number) dans l'entité RIB (gBA) (Code pays : valeur FR pour la France)	Ajout des informations du code IBAN : gBA08 Code Pays de type gtAlphanum2 (à créer) valeur FR pour la France gBA09 Clé de contrôle de type gtDigits2 gBA10 BBAN : Basic Bank Account Number de type gtAlphanum30 (à créer)
		Création de nouveaux types de données		Création des types de données suivants: gtAlphanum2 (alphanumérique sur deux caractères) gtAlphanum30 (alphanumérique sur 30 caractères)
Entité CALCUNIT	26	Rendre obligatoire l'attribut libellé qui est identifiant de l'entité CALCUNIT	Les libellés de charge, recette, travaux, etc..., sont identifiant de l'entité	Création de la contrainte de présence obligatoire de l'attribut « id » identifiant de CALCUNIT (gCU) dans le schéma XSD.
Entité PARAMETRES DE CALCUL	27	Ajout du Taux de TVA		Création d'une information dans l'entité PARAMETRES DE CALCUL (aCP) : aCP15 Taux de TVA de type gtRate
Entité PARAMETRES DE CALCUL	45	Ajout d'un code « méthode de calcul » du montant annuel	Si le développement plus approfondi des méthodes de calcul de loyers relèvent d'un groupe de travail Investisseurs / Property Managers, cette donnée constitue un premier élément d'information « extensible ».	Ajout d'une information dans l'entité PARAMETRES DE CALCUL (aCP) : aCP16 Mode de calcul de type geMethodeCalcul

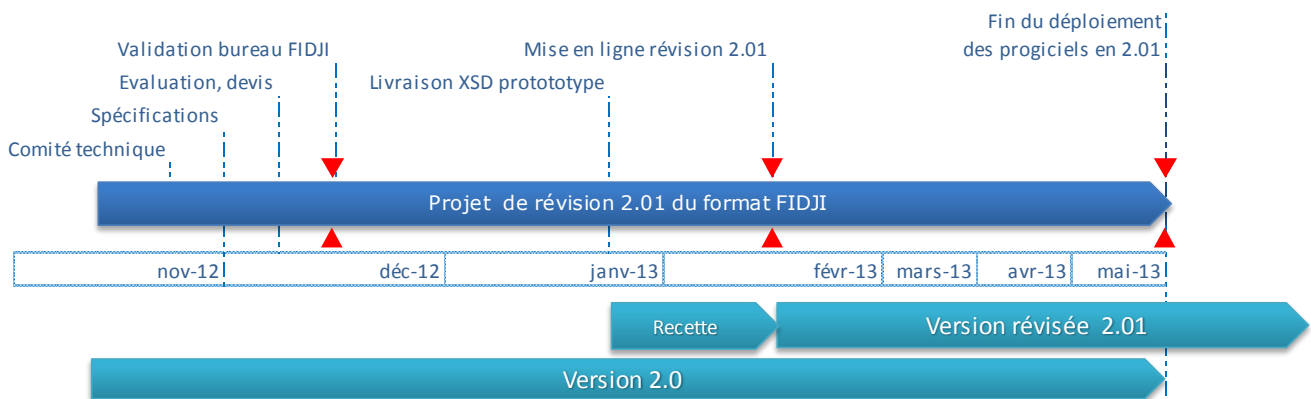
Entité concernée	N° ordre	Demande	Description, commentaire.	Evolution à réaliser
		Création d'une nouvelle énumération Méthode de calcul		Création de l'énumération geMethodeCalcul : dont les valeurs sont : 1 Forfait 2 Prix unitaire
Entité PARAMETRES DE CALCUL	46	Ajouter la Date de prochaine indexation	L'existence de la date de prochaine indexation s'est avérée nécessaire dans le contexte de reprise de patrimoine, lorsque les dates initiales n'existent pas.	Création d'une information dans l'entité PARAMETRES DE CALCUL (aCP) : aCP17 Date de prochaine indexation de type gtDate
Entité PARAMETRES DE CALCUL	47	Ajout d'un flag déterminant si les revenus locatifs sont soumis à la CRL (Contribution sur les revenus locatifs)	La CRL est applicable aux revenus retirés de la location de locaux situés dans des immeubles bâtis achevés depuis quinze ans au moins au 1er janvier de l'année d'imposition.	Création d'une information dans l'entité PARAMETRES DE CALCUL (aCP) aCP18 Soumis à la CRL ? de type gtFlag
Entité PARAMETRES DE CALCUL	48	Ajout d'une énumération [Type plafond] dans les paramètres de calcul	Informations destinées à la gestion des plafonds de loyer. Lorsque la valeur est « Indexable » ou « Fixe », ce paramètre conduit à plafonner le résultat du calcul de loyer lorsque l'indexation du montant initial contractuel dépasse le montant plafond.	Création d'une information dans l'entité PARAMETRES DE CALCUL (aCP) aCP19 Type de plafond de type geTypePlafond
	49	Création de l'énumération Type de plafond de loyer		Création de l'énumération geTypePlafond dont les valeurs sont : 1. Aucun, 2. Indexable, 3. Fixe
Entité PARAMETRES DE CALCUL	50	Ajout du Pourcentage d'indexation du plafond	Uniquement si le type de plafond est « Indexable ». Dans ce cas, le loyer ramené au loyer plafond peut être indexé à un taux spécifique.	Création d'une information dans l'entité PARAMETRES DE CALCUL (aCP) aCP20 Pourcentage d'indexation du plafond de type gtRate
Entité PARAMETRES DE CALCUL	51	Ajout du Montant plafond	Montant du plafond de loyer	Création d'une information dans l'entité PARAMETRES DE CALCUL (aCP) aCP21 Montant du plafond de type gtMoney
Entité PARAMETRES DE CALCUL	52	Ajout d'une énumération [Type plancher] dans les paramètres de calcul	Information destinée à la gestion des planchers de loyer. Cette information est destinée à la gestion des planchers de loyer. Lorsque la valeur est « Indexable » ou « Fixe », ce paramètre conduit à limiter la baisse du montant initial contractuel lorsque son indexation conduit à une baisse inférieure à ce plancher.	Création d'une information dans l'entité PARAMETRES DE CALCUL (aCP) aCP22 Type de plancher de type geTypePlancher
	53	Création de l'énumération Type de plancher		Création de l'énumération geTypePlancher dont les valeurs sont : 1. Aucun, 2. Indexable, 3. Fixe
Entité PARAMETRES DE CALCUL	54	Ajout du Pourcentage d'indexation du plancher	Uniquement si le type de plancher est « Indexable »	Création d'une information dans l'entité PARAMETRES DE CALCUL (aCP) aCP23 Pourcentage d'indexation du plancher de type gtRate
Entité PARAMETRES DE CALCUL	55	Ajout du Montant plancher	Montant du plancher de loyer	Création d'une information dans l'entité PARAMETRES DE CALCUL (aCP) aCP24 Montant du plancher de type gtMoney
Entité RATIOS	35	Ajout d'une contrainte « date de début » obligatoire	Lorsqu'une entité "ratio" est insérée, elle doit disposer d'une date de début renseignée (aRA01)	Création de la contrainte de présence obligatoire de la balise aRA01 «Date de début » de l'entité RATIOS (aRA) dans le schéma XSD.
Entité FACTURES	33.1	Rendre obligatoire l'attribut libellé qui est contenu dans l'identifiant de l'entité FACTURE	Attribut description de la facture	Création de la contrainte de présence obligatoire de l'attribut « name » de l'entité FACTURE (INV) dans le schéma XSD.
Entité LIGNE DE FACTURE (aIL)	33.2	Une facture doit avoir au moins une ligne de règlement	Ajouter un contrôle spécifiant que lorsqu'il y a une facture, il a au moins une ligne de règlement	<xs:element name= « aIL00 » minOccurs= « 1 » maxoccurs= « unbounded »>
Entité REGLEMENTS	33.3	Rendre obligatoire l'attribut libellé qui est contenu dans l'identifiant de l'entité REGLEMENTS	Attribut description du règlement	Création de la contrainte de présence obligatoire de l'attribut « name » de l'entité REGLEMENTS (PAY) dans le schéma XSD.
Entité LIGNE DE REGLEMENT (aPL)	33.4	Une facture doit avoir au moins une ligne de règlement	Ajouter un contrôle spécifiant que lorsqu'il y a une facture, il a au moins une ligne de règlement	<xs:element name= « aPL00 » minOccurs= « 1 » maxoccurs= « unbounded »>
Entité DOCUMENT	40	Ajout d'une contrainte « type de document » obligatoire	Lorsqu'une entité "Document support de l'expertise" est insérée, elle doit disposer d'un type de document renseigné	Création de la contrainte de présence obligatoire du champ «Type de document : balise « aDO01 » de l'entité anonyme DOCUMENT (aDO) dans le schéma XSD
Entité EVALUATON	41	Ajout d'une contrainte « type de méthode » obligatoire	Lorsqu'une entité "Evaluation" est insérée, elle doit disposer d'un type de méthode renseigné.	Création de la contrainte de présence obligatoire du champ «Type de méthode » : balise « EVA01 » de l'entité EVALUATION (EVA) dans le schéma XSD

1.2. Demandes d'évolutions concernant le Viewer FIDJI 2.01

Entité concernée	N° ordre	Demande	Description, commentaire.	Evolution à réaliser
Viewer 2.01 Correctifs	29	L'onglet de l'entité BIEN ne « s'ouvre pas » lorsque le libellé du bien comporte une virgule	Bug à corriger	Correction de l'anomalie de lecture lorsqu'un libellé contenu dans l'identifiant contient un caractère de ponctuation tel qu'une virgule ou une apostrophe.
		Correction du fichier Codes.xls	J'ai corrigé un bug dans le fichier Codes.xls : LEA22 était associé à l'entité Bail au lieu d'être associé à Lots du bail (aLP).	Vérifier que la cellule C255 contient bien la mention : Lots du bail
Viewer 2.01 Fonction de contrôle	30	Introduction d'un contrôles de cohérence sur les listes de lots (de gestion ou en copropriété) dans la fonction de vérification du Viewer FIDJI	Vérifier que le BIEN doit comporter des Lots de Gestion AST23 si la valeur de l'indicateur AST14 « Bien en copropriété » est Faux, sinon, qu'il doit comporter des lots de copropriété AST24. L'entité BIEN peut comporter deux listes (exclusive) de lots : de Gestion AST23 et de copropriété AST24. Il faut que les lots référencés ne soient présents qu'une fois dans la catégorie correspondante, l'entité LOTS DES BAUX ne devant référencer que des lots de gestion.	Faisabilité de ces contrôles de concordance à vérifier techniquement, le Viewer réalisant le chargement en mémoire des données XML de manière séquentielle, de telles fonctionnalités risquent d'induire des temps de réponse réhibitoires.
Viewer 2.01 Fonction de contrôle	32	Ajout d'un contrôle de cohérence dans les paramètres de calcul dans la fonction de vérification du Viewer	Lorsqu'une entité "Paramètre de calcul" (CALCUNIT) est insérée, s'assurer qu'elle dispose à minima d'un montant annuel (aCP03) ou d'une date début (aCP01)	Le XSD ne pouvant pas contrôler le « ou » la possibilité technique de le faire dans les contrôles assurés par le Viewer et le coût en terme de performance sont à vérifier
Viewer 2.01 Fonction de contrôle	34	Ajout d'une contrainte d'au moins une date obligatoire dans l'entité Données résultantes	Lorsqu'une entité "données résultantes" est insérée, elle doit disposer d'au moins une date renseignée dans l'entité des données résultantes (aRD01 ou aRD02)	Le XSD ne pouvant pas contrôler le « ou » la possibilité technique de le faire dans les contrôles assurés par le Viewer et le coût en terme de performance sont à vérifier

2. Planning de mise en œuvre

2.1. Planning



2.2. Livrables attendus

Schéma XSD

- Fichier de contrôle du modèle **Full-Fidji.xsd** qui sera à terme dans un répertoire spécifique sur le site FIDJI : <http://www.format-Fidji.org/XMLSchema-2.01/Fidji-Full-2-01.xsd>
- Fichier exemple

Viewer FIDJI 2.01

Dossier de la révision contenant :

- Programme exécutable du Viewer avec corrections et évolutions
- Fichier paramètre du Viewer mis à jour : **codes.xls**
- Fichier XSD correspondant à la version du fichier paramètre et Fichier exemple
- Documentation HTML de la version ou révision **[Fait par l'Association FIDJI]**

et si confirmation d'option :

- Modules de calcul et de présentation du tableau de synthèse des Biens
- Module de calcul et de présentation du tableau de synthèse des Baux pour un bien.