



GUIDE COURT • SECTEUR • IMMOBILIER ET GESTION DE BIENS

Les baux d'un côté, les factures de charges de l'autre ? Désormais, chaque bien tient dans un seul Workspace.

Baux, dossiers de location, factures de charges, états des lieux et factures d'entreprises intervenantes sont répartis entre classeurs, boîtes de réception et lecteurs. Ce guide court montre comment PaperOffice les classe par bien, les lit et permet de les interroger facilement. Pour les gestionnaires de biens, les bailleurs et les agences locatives.

DE QUOI IL S'AGIT

Un Workspace par bien, loyers et relevés de compteurs sous forme de champs, réponses sur votre parc avec les documents trouvés, et états des lieux que le locataire signe sur place avec son smartphone.

01 · LE PROBLÈME

Un bien, de nombreux dossiers. Chacun n'en contient qu'une partie.

Chaque immeuble vient avec des baux, les dossiers de location et justificatifs des locataires, des factures de charges, des factures d'entreprises intervenantes, des procès-verbaux d'assemblées de copropriétaires et des états des lieux avec photos. Ils sont répartis entre classeurs, boîtes de réception et lecteurs, triés par expéditeur plutôt que par bien.

POURQUOI CELA ARRIVE

Beaucoup d'expéditeurs par bien

Locataires, fournisseurs d'énergie, entreprises intervenantes, copropriétaires et administrations envoient des documents par leurs propres canaux. À quel bien appartient un document n'est indiqué que dans le document lui-même.

Chaque bail est différent

Anciens baux types, formulaires de syndic et vos propres modèles se mêlent dans le parc. Le loyer de base, le dépôt de garantie et le délai de préavis se trouvent à chaque fois à un autre endroit.

Rendez-vous sur place

Les états des lieux, les relevés de compteurs et les défauts sont consignés dans l'appartement vide, sur papier et avec un téléphone. Il faut souvent des jours avant que le rapport et les photos n'arrivent au bureau.

COMMENT LE REPÉRER

- Pour une question de locataire, classeurs, boîte de réception et lecteur sont fouillés à la recherche du bail.
- Le loyer de base et le dépôt de garantie sont ressaisi du bail dans le logiciel de gestion locative.
- Les relevés de compteurs figurant sur les factures de charges sont recopiés à la main pour chaque lot.
- Une facture d'entreprise est arrivée par courrier et par e-mail et a été payée deux fois.
- L'état des lieux signé se trouve dans la voiture, et les photos sur le téléphone.

02 · LA DÉMARCHE AVEC PAPEROFFICE

Un dossier par bien, lire et interroger.

Votre logiciel de gestion locative reste le système des loyers, de la comptabilité et des décomptes. PaperOffice prend en charge les documents qui l'entourent : classement par bien, reconnaissance, lecture des éléments du bail, questions sur le parc et signature des rapports sur place.

1

Un Workspace par bien

Chaque adresse reçoit un Workspace avec ses propres droits de groupe. Les Workspaces Business peuvent demander un mot de passe ou un code SMS à l'ouverture, et les documents supprimés vont dans la corbeille.

MODULE: WORKSPACES

2

Reconnaître ce qui arrive

Le courrier arrive par scanner ou téléversement, les photos par l'Application mobile. AI-DMS reconnaît des types tels que bail, décompte de charges, état des lieux, extrait du registre foncier et certificat de performance énergétique.

MODULE: CLASSIFICATION

3

Loyers et compteurs sous forme de champs

Un IDP Agent lit le loyer de base, la provision sur charges, le dépôt de garantie, le début du bail et le délai de préavis tels que vous les décrivez. Le modèle **Facture de fournisseur** livre le numéro de compteur, les relevés et la période.

MODULE: IDP AGENT

4

Interroger le parc

Document Chat recherche dans un bien ou dans tous, lit les baux correspondants et les affiche sous la réponse, par exemple pour « Quels baux comportent un loyer progressif ? ».

MODULE: CHAT DOCUMENTAIRE

5

Signer sur place

Le locataire reçoit l'état des lieux par lien SMS sur son smartphone et signe dans le navigateur. Le PDF signé comporte un certificat avec horodatage.

MODULE: PAPEROFFICE SIGN

03 · DANS L'APPLICATION

Du premier bien à un parc que vous pouvez interroger.

Voici comment configurer un bien et travailler avec lui. Il vous faut un compte, un Workspace avec AI-DMS Premium et quelques baux et factures types de cet immeuble.

1

Un Workspace par bien

Sous **Document AI** > **Workspaces**, créez un Workspace portant le nom de l'adresse, choisissez Business comme type et réglez AI-DMS Premium pour les nouveaux documents.

2

Appairer le smartphone

Appairez le smartphone par code QR dans **Centre de sécurité**. Dans l'application, vous envoyez ensuite photos et rapports des rendez-vous directement dans le Workspace du bien.

3

Créer l'agent de bail

Sélectionnez un bail, ouvrez **Actions** > **Agents et workflows** > **IDP**, choisissez **Modèle libre (Vision)** dans le catalogue et ajoutez les champs avec **Nouveau champ**. Pour les factures de services publics, choisissez le modèle **Facture de fournisseur**.

4

Interroger le parc

Ouvrez le chat avec **Demander à l'Agent**, choisissez un bien ou tous les biens via **Contexte de l'agent** et posez votre question avec vos propres mots. Un clic ouvre le bail dans l'original.

5

Signer le rapport

Sélectionnez le rapport d'état des lieux préparé, choisissez **Actions** > **Signature** > **Signer sur smartphone** et définissez l'emplacement de la signature. Le locataire signe dans le navigateur.

CONSEIL DE TERRAIN

Workspaces par bien, et non par type de document Créez des Workspaces par adresse plutôt que par type de document. Le bail, le décompte et le rapport d'un immeuble restent alors ensemble, et via **Contexte de l'agent** vous choisissez un bien ou l'ensemble du parc.

04 · UN EXEMPLE

Une construction neuve de 48 lots est mise en location.



Une agente immobilière loue pour un promoteur une construction neuve de 48 appartements. Elle collecte les dossiers de location et les justificatifs de revenus, conclut les baux, fait enregistrer les compteurs auprès des fournisseurs et remet les appartements, souvent dans un logement vide entre deux rendez-vous.

AVANT

- Les dossiers de location et les fiches de paie sont classés dans des dossiers et dans la boîte de réception.
- Elle ressaisit le loyer de base, le dépôt de garantie et le début du bail de chaque bail.
- Elle recopie les relevés de compteurs de chaque lot depuis les factures de charges dans une liste.
- Le locataire signe l'état des lieux sur papier ; les photos restent sur le téléphone.

AVEC PAPEROFFICE

- Tous les documents de la construction neuve se trouvent dans un seul Workspace, reconnus par type.
- L'IDP Agent lit le loyer de base, le dépôt de garantie et le début du bail, avec la source dans le bail.
- Le modèle Facture de fournisseur livre le numéro de compteur et les relevés pour l'export.
- Le locataire signe sur smartphone, et l'Application mobile ajoute les photos.

Cas de location fictif à titre d'illustration. Vérifiez vous-même quels champs vos baux doivent fournir, quelle forme un contrat exige et comment vous traitez les données des locataires.

05 · LISTE DE CONTRÔLE

Votre bureau est-il prêt pour des Workspaces par bien ?

Passez ces points en revue avec la gestion, la comptabilité et le terrain. La plupart peuvent être testés sur un seul immeuble.

- | | |
|---|---|
| ☐ Il est décidé si vous créez un Workspace par immeuble, par entité économique ou par syndicat de copropriétaires. | ☐ Pour chaque Workspace, il est défini quels groupes peuvent consulter, téléverser ou tout faire. |
| ☐ Les nouveaux documents passent par AI-DMS Premium afin que les expéditeurs et les montants soient lus. | ☐ Les champs de bail sont convenus : lot, loyer de base, provision sur charges, dépôt de garantie, début du bail, délai de préavis. |
| ☐ L'agent de bail a été testé sur trois baux de décennies différentes. | ☐ Les factures de charges passent par le modèle Facture de fournisseur , et les relevés de compteurs sortent sous forme d'export. |
| ☐ Les smartphones pour les états des lieux et les relevés de compteurs sont appairés. | ☐ Celui qui valide les factures d'entreprises intervenantes recherche l'indication Doublon possible sur le document. |
| ☐ Pour les délais de préavis, une tâche avec échéance et responsable existe sur le bail. | ☐ Celui qui utilise le chat vérifie chaque chiffre dans le bail original. |

06 · QUESTIONS FRÉQUENTES

Ce que la gestion et la location demandent en premier.

PaperOffice gère-t-il les anciens modèles de baux ?

Un IDP Agent lit vos champs selon le contenu, les libellés et le contexte, et non selon des positions fixes. Vous décrivez vos propres champs, comme une place de parking ou un loyer progressif, avec des mots. Testez l'agent sur des baux de plusieurs décennies.

Que se passe-t-il pour les factures d'entreprises arrivées deux fois ?

Avec AI-DMS Premium, PaperOffice vérifie si le contenu ou le numéro de document de l'émetteur existe déjà dans le compte. Une correspondance apparaît comme **Doublon possible**, avec sa raison. Vous décidez avant qu'une facture ne soit payée deux fois.

Comment les données des baux arrivent-elles dans notre logiciel ?

Loyers, dépôts de garantie et relevés de compteurs figurent comme champs de données sur le document et partent vers votre logiciel au format XLSX, CSV ou JSON. Via l'API REST, vous lancez un agent et récupérez les champs ; les assistants IA interrogent via MCP.

Comment enregistrons-nous les délais de préavis ?

L'IDP Agent lit le début du bail et le délai de préavis comme champs, avec l'emplacement de leur source dans le bail. Sur le bail, vous ajoutez une tâche avec échéance et responsable dans l'onglet **Activités**. L'appréciation juridique d'une résiliation vous revient.

Quel type de signature reçoit le rapport d'état des lieux ?

Une signature électronique simple (SES) au sens du règlement eIDAS. Le lien arrive par SMS sur le numéro de portable du locataire, et le certificat indique le numéro de portable, l'heure et l'appareil. Clarifiez avec votre conseil juridique quelle forme un bail exige.

Comment partager des documents avec les propriétaires ou les acquéreurs ?

Le scénario de caviardage **Partage externe** supprime les données personnelles d'une copie, avec un aperçu. La copie part par lien avec un mot de passe, et chaque accès est journalisé pour cet envoi.

07 · COMMENT COMMENCER

Créez le Workspace de votre prochain bien.

Créez un compte sur app.paperoffice.ai, configurez un Workspace pour un immeuble et téléversez ses baux et factures. Vous payez ce que vous traitez ; la page tarifs présente les niveaux.

Choisir un immeuble

Prenez un bien d'un parc mixte, téléversez baux, factures et rapports, et voyez quels types sont reconnus.

Convenir des champs de bail

Décidez avec la gestion et la comptabilité quels champs chaque bail doit fournir, et testez l'agent sur d'anciens et de nouveaux modèles.

Rendre le prochain état des lieux numérique

Apparez le smartphone des collaborateurs de terrain et faites signer le prochain rapport d'état des lieux sur place, sur le smartphone du locataire.

FICHES TECHNIQUES SUR CE SUJET

Workspacespaperoffice.ai/downloads/paperoffice-ai-datasheet-workspaces-fr.pdf**Application mobile**paperoffice.ai/downloads/paperoffice-ai-datasheet-mobile-app-fr.pdf**Classification**paperoffice.ai/downloads/paperoffice-ai-datasheet-classification-fr.pdf**IDP Agent**paperoffice.ai/downloads/paperoffice-ai-datasheet-idp-intelligent-document-processing-fr.pdf**Chat documentaire**paperoffice.ai/downloads/paperoffice-ai-datasheet-document-chat-fr.pdf**PaperOffice Sign**paperoffice.ai/downloads/paperoffice-ai-datasheet-esignature-fr.pdf

POUR ALLER PLUS LOIN

Immobilier et gestion de bienspaperoffice.ai/fr/solutions/industrie/ai-immobilier-proprietes-automatisation-documents

POUR ALLER PLUS LOIN

paperoffice.ai/fr/solutions/industrie/ai-immobilier-proprietes-automatisation-documents

TARIFS

paperoffice.ai/fr/tarifs

CONTACT

paperoffice.ai/fr/contact