

Vendre son bien en continuant d’y habiter? C’est possible!

Active dans l’Arc lémanique, l’entreprise Tillit Invest permet aux propriétaires immobiliers de vendre leur maison tout en restant y habiter – une solution unique en Suisse. Les deux fondateurs, l’architecte Jean-Baptiste de Bantel et l’entrepreneur Iavor Tzolov soulignent les avantages des services qu’ils proposent.

Qu’est-ce que Tillit Invest et quel est son concept?

Iavor Tzolov: Tillit Invest représente la solution idéale pour de nombreux propriétaires de maisons individuelles qui veulent vendre leur bien, accéder immédiatement au montant de la vente et rester vivre dans leur maison sans changer leurs habitudes ou leur qualité de vie. Pour ce faire, nous proposons des solutions contractuelles qui font appel à des dispositions légales qui, malheureusement, ne sont pas assez connues du grand public: la vente avec droit d’habitation ou viager.

Jean-Baptiste de Bantel: Nous n’agissons pas en tant qu’intermédiaires entre vendeurs et acheteurs. Nous achetons les maisons directement auprès des propriétaires et sans prendre de commissions. Étant soutenus par les investisseurs suisses de premier ordre, nous bénéficions en outre de la flexibilité nécessaire pour réaliser plusieurs projets par année et dans les meilleures conditions.

La vente immobilière avec droit d’habitation ou viager

Ces différents contrats de vente prévus par la loi suisse donnent au propriétaire le droit de rester chez lui après la vente de son bien immobilier. Alors que le droit d’habitation offre beaucoup de flexibilité sur la durée et donne accès à un capital plus important, le viager est plus contraignant. Ces contrats se déclinent sous plusieurs modalités en termes de capital et d’aspects contractuels. Bien que le recours à la vente en viager soit de plus en plus courant en Suisse comme ailleurs, cette solution reste méconnue et comprise à tort comme un pari sur la mort des propriétaires.

«En réalité, le viager et le droit d’habitation sont l’assurance d’une vie sereine!»

- Jean-Baptiste de Bantel

Comment est née l’entreprise?

I.T.: Nous avons constaté qu’il y avait une véritable nécessité. Il y a quelques années, un ami de famille s’est en effet retrouvé dans une situation difficile et les solutions qui existaient alors ne répondaient pas à ses besoins. Retraité avec une faible pension, sa banque a estimé qu’il représentait un important risque pour eux et a donc graduellement augmenté son taux hypothécaire.

Ne pouvant plus y faire face, il devait vendre sa maison. Certains acheteurs lui ont proposé une belle somme qui, néanmoins, suffisait à peine pour rembourser sa dette hypothécaire, mais l’obligeait à quitter la maison de son enfance et déménager dans un petit appartement en location. Un autre acquéreur potentiel lui a soumis la proposition d’une vente à terme de cinq ans. Bien qu’elle lui permettrait de rester chez lui cinq ans de plus, cette solution comportait une importante décote de 30%, qui lui aurait tout juste permis de rembourser son emprunt sans laisser aucune réserve de capital.

Il a donc décidé de nous confier sa problématique et nous lui avons présenté notre solution qui lui a permis de vendre sa maison au prix du marché, de rembourser sa dette hypothécaire et de recevoir un joli montant pour profiter de la vie. Ce rize sur le gâteau: il continue d’habiter gratuitement dans sa maison qu’il avait hérité de sa maman. Ainsi, forts de cette première réussite, nous avons fondé Tillit Invest afin d’aider d’autres propriétaires de maisons individuelles en Suisse romande.

À qui s’adressent vos services?

J.-B.B.: Nos solutions ont principalement été conçues pour apporter un soutien aux seniors, qui ne sont pas toujours favorisés par le marché immobilier actuel. Nos services intéressent également un public plus jeune pour qui une vente est nécessaire, bien qu’indésirable.

I.T.: Qu’ils aient des difficultés financières, qu’ils traversent une rupture de vie – un divorce ou le décès du conjoint par exemple – ou qu’ils souhaitent régler leur succession de leur vivant, tous nos clients ont un point en commun: ils ne veulent pas quitter leur maison, mais la vente s’impose comme la meilleure solution.

Quels sont les avantages de Tillit Invest pour les propriétaires?

I.T.: Nos offres sont particulièrement intéressantes d’un point de vue financier. Grâce aux avantages procurés par des taux d’intérêt négatifs, la vente avec droit d’habitation nous permet en effet de minimiser, voire d’éliminer une éventuelle décote par rapport aux prix du marché. Ainsi, le montant perçu par le vendeur s’avère très attrayant. D’ailleurs, ne prenant pas de commissions, les prix auxquels nous achetons les maisons en viager se rapprochent plus des prix pratiqués lors d’une vente directe. En termes d’efficacité, nous avons l’expertise pour évaluer des projets dans un délai très court et disposons des fonds

nécessaires pour finaliser la transaction dès qu’un accord est mis en place. Le fait que nous traitions directement avec les vendeurs permet en outre de gagner un temps précieux et de tranquilliser les propriétaires.

J.-B.B.: Nous sommes totalement transparents et, du début à la fin du processus de vente, nous accompagnons nos clients et nous nous efforçons de trouver la situation la mieux adaptée à chaque cas individuel. Par-dessus tout, Tillit Invest permet aux propriétaires de profiter pleinement de la retraite, sans devoir quitter leur maison et changer leurs habitudes de vie.

Votre solution s’avère-t-elle aussi intéressante pour les banquiers, les courtiers, les avocats et les notaires?

J.-B.B.: Absolument! Nous travaillons aussi en étroite collaboration avec ces professionnels pour qui nos services représentent une solution efficace aux cas les plus complexes. Qu’il s’agisse de la mise en place d’une vente immobilière délicate ou d’une situation légale ou fiscale compliquée, Tillit Invest leur permet de traiter rapidement et facilement des dossiers. Ils peuvent ainsi augmenter leur activité tout en améliorant la prise en charge de leur clientèle, et ceci en traitant directement avec l’acheteur qu’il leur faut.

I.T.: Pour les banquiers, Tillit Invest est également un moyen de maîtriser leur risque crédit tout en améliorant la satisfaction de leurs clients. Ainsi, dans ce cadre aussi, Tillit Invest est une solution «gagnant-gagnant».

Que pensez-vous du futur de la vente immobilière sous forme de viager et de droit d’habitation en Suisse?

J.-B.B.: Ce type de vente a un bel avenir. L’allongement de l’espérance de vie implique un plus grand nombre de frais. D’ailleurs, l’explosion de la demande pour les soins à domicile montre bien que les propriétaires préfèrent rester chez eux le plus longtemps possible, mais cela a un coût qui devient de plus en plus difficile à couvrir. Le type de transactions proposées par Tillit Invest est particulièrement bien adapté à cette situation.

I.T.: Une vente en viager ou avec droit d’habitation permet également aux propriétaires d’aider financièrement les générations futures au bon moment. Il s’agit de les soutenir aujourd’hui, quand ils en ont le plus besoin, plutôt que de leur transmettre un héritage dans le futur.

Tillit Invest, comment ça marche?

Pourquoi Tillit Invest est l’acquéreur idéal de votre bien immobilier?

- Discussion directement avec l’acquéreur
- Pas de courtage ou d’intermédiation
- Solutions sur mesure et adaptées aux besoins du vendeur
- Prise de décision très rapide
- Disponibilité immédiate de fonds

Dans quels cas est-il recommandé aux vendeurs potentiels de contacter Tillit Invest?

- Volonté de rester habiter chez soi tout en accédant au capital de sa maison, et sans changer sa qualité de vie.
- Besoin de vendre rapidement un bien, par exemple pour:
 - Faire face à des difficultés financières
 - Mettre à l’abri un conjoint
 - Aider les générations suivantes, par exemple pour accéder à une propriété ou lancer une entreprise
 - Régler leur succession de leur vivant
 - Préserver un patrimoine et un niveau de vie lors d’un changement de circonstances personnelles
 - Profiter de la vie

Vous souhaitez vendre votre maison en toute simplicité, accéder immédiatement à son capital, tout en continuant d’y habiter et en améliorant votre niveau de vie?

Contactez Tillit Invest à info@tillitinvest.ch ou au 022 575 22 67 et profitez d’un entretien gratuit et sans engagement.

Plus d’informations sur www.tillitinvest.ch ou sur les pages Facebook, Instagram et LinkedIn de Tillit Invest.

TILLIT INVEST
VENDRE SA MAISON ET RESTER Y HABITER

Texte **Andrea Tarantini**
Photo **Adrienne Wavre**