

## Vente en division d'un immeuble et plus value

Par YULEK, le 01/09/2020 à 15:47

Bonjour,

Nous avons acheté en 2013 un immeuble qui compose deux maisons "imbriquées" l'une dans l'autre, la toiture étant commune sur environ 4 m de largeur.

Les entrées / chemins sont distincts, les jardins également. Il y a au cadastre une seule unité foncière mais nous avons bien 2 taxes foncières.

L'une des maisons est désormais vide, l'autre est en location. Mes questions dans l'éventualité d'une vente sont les suivantes:

Faut-il diviser l'unité foncière via un géomètre ou peut-on le faire nous-même par le notaire? Dans ce cas, sur quelle base de valeur est calculé la plus value de la vente sachant que de nombreux travaux ont très largement augmenté la valeur des maisons?

Si l'une des maisons est en vente, le fait d'être "imbriqué" à l'autre induit-il de devoir faire une offre de vente de l'ensemble au locataire?

Si l'argent issu de la vente est destiné à 100% au remboursement partiel du prêt immobilier de notre résidence principale actuelle, sommes-nous ou non exonérés de plus value?

Enfin, si tout cela est trop complexe, peut-on vendre l'ensemble des deux maisons avec le bail en cours sur l'une d'elles?

En vous remerciant beaucoup pour vos lumières,

bien cordialement,

Julien P.