



Rächtzytig

INHALT

Neuerungen im Team von
Häusermann + Partner in Bern
— 1 —

Copropriété ou propriété commune ?
— 2 —

Wer bezahlt die Bestattungskosten?
— 3 —



NEUERUNGEN

Neuerungen im Team von Häusermann + Partner in Bern

Wir freuen uns sehr, **Larissa Mc Cready**, Rechtsanwältin in Bern, als neuste Verstärkung unseres juristischen Teams begrüßen zu dürfen.

Mit **Larissa Mc Cready** konnten wir eine dynamische Rechtsanwältin für unser Team gewinnen. Sie schloss ihr Rechtsstudium an der Universität Freiburg im Juni 2011 ab und erwarb das Anwaltspatent in Freiburg im Jahr 2018. Sie hat dazwischen rund sieben Jahre Berufserfahrung als intern Rechtsberaterin für Firmen gesammelt, war auch als Gerichtschreiberin und als Juristin in der öffentlichen Verwaltung tätig. Seit Februar 2023 verstärkt Larissa McCready unser Team in Bern und steht Ihnen als Rechtsanwältin in sämtlichen anwaltlichen Angelegenheiten zur Seite.



DROITS RÉELS

Copropriété ou propriété commune ?

David Frosio, avocat et notaire

Acquérir un bien immobilier est un rêve de beaucoup de personnes. Celui qui se lance dans une telle entreprise en couple se voit rapidement confronter à la question cruciale : copropriété ou propriété commune ?

Copropriété VS propriété commune : théorie

La copropriété et la propriété commune sont deux formes de copropriété collective. Dans la copropriété, chaque titulaire est propriétaire d'une part idéale de la chose, exprimée en fraction (quote-part). Chaque part ne correspond pas à une partie déterminée du bien en copropriété, raison pour laquelle on parle de part idéale. La propriété commune suppose, quant à elle, la préexistence d'une communauté (le plus régulièrement : une société simple) entre ses membres. Son objet n'est pas le patrimoine en tant que tel, mais chacun des biens qui le compose, pris individuellement.

Quelle solution est la plus avantageuse ?

Comme toute bonne réponse en droit : cela dépend ! Dans le cadre de la société simple et donc de la propriété commune, il est possible de prévoir une clause dite d'accroissement. Ce qui signifie qu'au décès du premier époux, le conjoint survivant devient *uno actu* et *ipso iure* – autrement dit automatiquement – propriétaire individuelle du ou des bien(s) immobilier(s) jusqu'alors en propriété commune des époux. Il s'agit d'un cas d'acquisition de la propriété sans inscription au registre foncier ; une inscription s'impose

néanmoins afin que ce dernier demeure conforme à la réalité juridique.

Droit de préemption légal du copropriétaire

La copropriété présente l'avantage d'instaurer de par la loi un droit de préemption légal en faveur des copropriétaires. Ainsi, si l'un d'eux décide de vendre sa part, les autres copropriétaires peuvent eux-mêmes racheter la part du copropriétaire sortant.

Retrait anticipé du capital de libre passage

En cas de retrait anticipé du capital de libre passage ou du 3^{ème} pilier A, la propriété commune est une forme d'acquisition autorisée seulement lorsqu'elle est le fait d'un couple marié (cf. art. 2 al. 2 let. c *a contrario* OEPL). En l'absence de mariage, seule la copropriété – en tant que forme de propriété collective – est possible.

Et quid si tout tourne mal ?

En présence de risques financiers, il convient de privilégier la copropriété dans la mesure où, dans un tel cas, la part de copropriété peut faire l'objet d'une réalisation forcée (art. 646 al. 3 CC *in fine*). Dans la propriété commune, en revanche, la situation est plus complexe du fait qu'il n'existe pas de part idéale. C'est le montant que le communisme retirerait en cas de liquidation de la communauté qui est l'objet de l'exécution forcée.

Enfin, il faut toujours garder en tête que si deux personnes, à l'instar d'un couple marié, constituent une cédule hypothécaire afin de garantir le prêt hypothécaire octroyé par une banque, alors ces personnes seront solidairement responsables de la dette, indépendamment de la forme de propriété collective choisie et du montant investi.

La situation individuelle joue un rôle considérable et peut restreindre les possibilités à disposition.

Vous avez trouvé la maison de vos rêves et avez besoin de conseils sur les questions juridiques qui y sont liées ? N'hésitez pas à nous contacter. Häusermann + Partner, en tant qu'interlocuteur compétent pour les questions juridiques, peut vous apporter un soutien professionnel et pratique.

www.haeusermann.ch

Gesamteigentum oder Miteigentum?

Viele Menschen träumen davon, ein Eigenheim zu erwerben. Wer als Paar ein solches Vorhaben in Angriff nimmt, sieht sich schnell mit der entscheidenden Frage konfrontiert: Miteigentum oder Gesamteigentum?

Jede Form hat ihre Vor- und Nachteile. Die individuelle Situation spielt eine erhebliche Rolle.

Die Möglichkeit, eine Akkreszenzklausele (Anwachsung) vorzusehen, ist ein Vorteil der einfachen Gesellschaft (und damit des Gesamteigentums). Konkret bedeutet das, dass der überlebende Ehepartner beim Tod des ersten Ehepartners automatisch Alleineigentümer der Immobilie(n) wird, die sich bis dahin im gemeinsamen Eigentum der Ehepartner befand(en).

Das Miteigentum hat den Vorteil, dass es ein gesetzlich verankertes Vorkaufsrecht für die Miteigentümer gibt. Wenn also ein Miteigentümer seinen Anteil verkaufen will, können die anderen Miteigentümer den Anteil des ausscheidenden Miteigentümers aufkaufen.

Bei einem Vorbezug des Freizügigkeitskapitals oder der Säule 3a zur Finanzierung ist bei Ehegatten von Gesetzes wegen nur Gesamteigentum möglich (vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. c a contrario WEFV). Wenn keine Ehe besteht, ist nur Miteigentum - als Form des gemeinschaftlichen Eigentums - möglich.

Das sollte man immer im Hinterkopf haben: Wenn zwei Personen, wie z. B. ein Ehepaar, einen Schuldbrief errichten, um das Hypothekendarlehen einer Bank zu sichern, haften sie solidarisch für die Schulden, unabhängig von der gewählten Form des gemeinschaftlichen Eigentums und der Höhe des investierten Betrags.

Haben Sie Ihr Traumhaus gefunden und benötigen bei den damit verbundenen rechtlichen Fragestellungen Beratung? Kontaktieren Sie uns. Häusermann + Partner kann sie als kompetente Ansprechpartnerin in rechtlichen Fragen wie gewohnt fachkundig und praxisorientiert unterstützen.

ERBRECHT

Wer bezahlt die Bestattungskosten?

Noemi Hausammann, Rechtsanwältin

Stirbt ein geliebter Mensch, ist das für die Angehörigen ein trauriges Ereignis. Sofort gibt es Vieles zu organisieren, der Verstorbene ist zu bestatten. Bei einer Bestattung entstehen nicht unwesentliche Kosten. Nicht selten kann dies zur Frage führen, wer diese Kosten eigentlich tragen muss.

Schickliches Begräbnis

Jeder Verstorbene hat den Anspruch auf ein schickliches Begräbnis. Das bedeutet, dass der Verstorbene auf eine Art und Weise bestattet wird, die seinen Achtungsanspruch wahrt. Bei diesem Recht auf ein

schickliches Begräbnis handelt es sich um ein verfassungsmässiges Recht. Kümmern sich die Angehörigen nicht um ein schickliches Begräbnis, so ist die Gemeinde darum besorgt.

Doch wer trägt im Anschluss die Kosten des Begräbnisses, die sogenannten Bestattungskosten?

Tragung der Bestattungskosten durch die Erben

Gemäss Art. 603 ZGB haften die Erben des Verstorbenen für dessen Schulden solidarisch. Unter die Schulden gemäss Art. 603 ZGB fallen die Erbschaftsschulden, d.h. sämtliche Verbindlichkeiten des Erblassers. Zudem fallen – obwohl Art. 603 ZGB nur von den «Schulden des Erblassers» und somit von den Erbschaftsschulden spricht - auch die Erbgangsschulden unter Art. 603 ZGB. Dies bedeutet, dass die Erben auch für letztere haften. Bei Erbgangsschulden handelt es sich um Verbindlichkeiten, die erst durch das Ableben des Erblassers entstehen. Darunter fallen auch die Bestattungskosten.

Folglich haften die Erben gestützt auf Art. 603 ZGB auch für die Bestattungskosten solidarisch. Die Gemeinde kann von den Erben die Bezahlung der Bestattungskosten verlangen.

Doch was ist, wenn die Erben die Erbschaft ausschlagen?

Tragung der Bestattungskosten durch die ausschlagenden Erben

Schlägt ein Erbe die Erbschaft aus, entfällt dessen Erbenqualität. Damit fällt grundsätzlich auch die Haftung für die Erbschaftsschulden dahin. Das bedeutet jedoch nicht ohne weiteres, dass die Gemeinde die Bestattungskosten aus eigenen Mitteln finanziert.

Das Bundesgericht hat etwa in BGE 54 II 90 entschieden, dass das Bezahlen der Bestattungskosten zu den familiären Pflichten der Verwandten gehört (vgl. Art. 328 ZGB). Sollte der Verstorbene kein Vermögen hinterlassen, entbindet dies gemäss Bundesgericht den Ehegatten oder andere Unterstützungspflichtige, wie z.B. Kinder nicht davon, für die Kosten eines angemessenen Begräbnisses aufzukommen. Überdies haben verschiedene Gemeinden in ihren jeweiligen öffentlich-rechtlichen Bestattungs- und Friedhofsreglementen einen Artikel verankert, wonach die Bestattungskosten, zu Lasten der nächsten Angehörigen fallen, sofern der Nachlass nicht ausreichen sollte. Dies ist zulässig und ermöglicht den Gemeinden, die entstandenen Kosten auch auf Erben abzuwälzen, die die Erbschaft ausgeschlagen haben.

Demnach können auch ausschlagende Erben von der Gemeinde mit Bestattungskosten konfrontiert werden.

Bei Fragen in erbrechtlichen Angelegenheiten stehen wir Ihnen mit unserem Team gerne zur Seite. Zudem finden Sie auch wertvolle Tipps und Erklärungen rund ums Erbrecht auf unserer neuen Erbrechts-Homepage www.erbrecht.ch.