

BW.2024.5138

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, vijftientwintig maart tweeduizend vierentwintig, verscheen – voor mij, mr. Chamila Agnella Tromp, notaris te Aruba: _____ de heer mr. *Jean Maurice de Cuba*, advocaat, houder van een _____ Nederlands paspoort met nummer NP8FHK521, welke geldig is tot negenentwintig november tweeduizend zevenentwintig, geboren te Aruba op één december negentienhonderd zesenzestig, wonende te Aruba op het adres Sero Blanco 56-E, gehuwd, ten deze _____ handelende in zijn hoedanigheid van curator van **RICHEZZA _____ CORP.**, een vennootschap opgericht en bestaande naar het recht – van St. Kitts en Nevis, voorheen statutair gevestigd te Charlestown, Nevis, als hoedanig hij is benoemd bij vonnis van het Gerecht in – Eerste Aanleg van Aruba de dato twaalf juli tweeduizend _____ drieëntwintig behorend bij EJ AUA202301339; _____ een kopie van het betreffende vonnis wordt aan de minuut van _____ deze akte gehecht; _____ de vennootschap Richezza Corp. hierna te noemen: ‘verkoper’ _____ en/of ‘hypotheekhouder’.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: _____
RECHT VAN HYPOTHEEK EN PANDRECHTEN _____

Blijkens akte van hypotheek verleden op veertien februari _____ tweeduizend twaalf voor mr. M.J.C. Tromp, notaris te Aruba, _____ waarvan een afschrift is ingeschreven ten Hypotheekkantoor van _____ Aruba op diezelfde dag in **Register B deel 1096 onder nummer 40**, is ten behoeve van de verkoper het recht van eerste hypotheek gevestigd op het hierna te omschrijven registergoed, en zijn ten – behoeve van de hypotheekhouder de in de hypotheekakte _____ omschreven pandrechten gevestigd op de in de hypotheekakte _____ omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek van Aruba (hierna te – noemen: ‘BWA’). Het in de vorige zin bedoelde recht van eerste – hypotheek wordt hierna aangeduid met: ‘recht van eerste _____ hypotheek’ en de in de vorige zin bedoelde pandrechten worden – hierna aangeduid met: ‘pandrechten’.

Het recht van eerste hypotheek en de pandrechten strekken tot _____ zekerheid voor de terugbetaling door de schuldenaar aan de _____ verkoper van een bedrag van één miljoen vierhonderd duizend _____ Arubaanse Florin (Afl. 1.400.000,00), vermeerderd met de renten – en kosten begroot op vijftig procent (50 %) van de hoofdsom, één – en ander zoals in de hypotheekakte nader is omschreven. _____

OVERIGE INSCHRIJVINGEN _____

Op het registergoed rusten geen verdere inschrijvingen. _____

OMSCHRIJVING REGISTERGOED _____

Het hiervoor bedoelde registergoed is: _____
het recht van erfpacht tot één september tweeduizend vijf en vijftig
op een perceel domeingrond groot eenduizend zeshonderd acht _____
vierkante meter (1.608 m²), gelegen te Eagle in Aruba, kadastraal
bekend als **Eerste Afdeling Sectie K nummer 2601**, met het _____
daarop gebouwde appartementencomplex en verder toebehoren, _____
plaatselijk bekend als "**SCHOTLANDSTRAAT 48**", _____
hierna ook nader te noemen: "registergoed". _____

GERECHTIGDE EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING _____

1. Het registergoed staat op naam van: _____
de statutair te Aruba gevestigde naamloze vennootschap _____
KELLY-BOOGAARD (KEBOO) PROPERTIES N.V., aldaar _____
kantoorhoudend op het adres Siribana 27, welke vennootschap
is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van _____
Koophandel en Nijverheid van Aruba onder dossiernummer _____
H21143.0; _____
hierna te noemen: 'gerechtigde' en/of 'hypothekgever'. _____
2. Het registergoed is door de gerechtigde verkregen door de _____
inschrijving ten hypotheekkantoor van Aruba op twaalf oktober
negentienhonderd acht en negentig in **Register C deel 461** _____
nummer 60 van een afschrift van een akte van levering, mede
houdende het verlenen van kwijting voor de betaling van de _____
koopsom en afstand het recht om ontbinding van de _____
overeenkomst te vorderen, op diezelfde dag verleden _____
voor mr J.R. Croes, destijds notaris te Aruba. _____
De bestemming van het registergoed is voor het daarop _____
optrekken en hebben van een betonstenen _____
appartementencomplex met dien verstande dat het _____
appartementencomplex niet als hotel/motel mag worden _____
geëxploiteerd. _____

SCHULDENAAR _____

De schuldenaar is de voornoemde gerechtigde. _____

BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP _____

1. Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van _____
hypothek of beslag en de in artikel 3:254 BWA bedoelde _____
roerende zaken zijn niet belast met eerdere pandrechten en/of _____
beslagen. _____
2. De schuldenaar is in verzuim met de voldoening van hetgeen _____
waarvoor het recht van eerste hypothek en de pandrechten tot
zekerheid strekken. _____
3. Door het ingetreden verzuim is verkoper bevoegd gebruik te _____
maken van de haar als hypotheekhouder toekomende en in _____
artikel 3:268 BW omschreven bevoegdheid tot executoriale _____
verkoop van het registergoed. _____
4. De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze
akte aangeduid met: 'verkoop'. _____

WETTELIJKE (VORM)VOORSCHRIFTEN EXECUTORIALE _____

VERKOOP

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, waaronder:

- aanzegging van de verkoop aan de in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van Aruba (hierna te noemen : 'RvA') bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig de bepalingen van dat artikel;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de verkoop en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de hiervoor bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig artikel 515 RvA;
- bekendmaking van de verkoop, door aanplakking volgens plaatselijk gebruik en door aankondiging in een plaatselijk verspreid dagblad, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de verkoop, overeenkomstig artikel 516 RvA.

VEILINGVOORWAARDEN

Op de executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen (AVVE) vastgesteld bij akte voor mij, notaris, verleden op zeven oktober tweeduizend twintig, waarvan een afschrift is ingeschreven ten Hypotheekkantoor van Aruba op diezelfde dag in Register C deel 1138 nummer 47.

Op de executoriale verkoop zullen tevens van toepassing zijn de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. De veiling geschiedt in één zitting bij inzet en afslag op vrijdag **VIJF APRIL TWEEDUIZEND VIER EN TWINTIG** om tien uur in de ochtend in het Auditorium van de Kamer van Koophandel en Nijverheid te Aruba.
2. De koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde -van de feitelijke levering blijkt te bevinden.
3. De hypotheekakte op grond waarvan de veiling bij executie plaatsvindt bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BWA.
De hypotheekakte grond waarvan de veiling bij executie plaatsvindt geeft tevens aan dat het registergoed ten tijde van het vestigen van de hypotheek is verhuurd.
De uitoefening van de in artikel 3:264 BWA vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en geschiedt voor rekening en risico van de koper.
4. Uit de aard van het registergoed volgt dat de appartementen voor kort- of langverblijf verhuurd worden. Indien een of meer appartementen verhuurd worden of in gebruik zijn en niet vrij van huur of gebruik worden geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
5. Eventueel verschuldigde deviezenprovisie komt voor rekening van de veilingkoper.
6. Tot uiterlijk donderdag éénentwintig maart tweeduizend vierentwintig kan een onvoorwaardelijk en onherroepelijk

- onderhands bod worden uitgebracht op het registergoed. _____
7. Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een —
bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke _____
Rechtsvordering van Aruba (een onderhands bod), zendt de —
notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder —
Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de —
reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak —
dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij —
geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de —
notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder —
nalaat hiernaar te informeren draagt hij zelf het risico voor het —
geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt. _____
8. De hypotheekhouder is ten alle tijde gerechtigd om de openbare
veiling aan te houden zonder enige opgave van redenen. _____
9. Het totale bedrag aan openstaande grondbelasting en _____
erfpachtcanon bedraagt op heden een bedrag van éénhonderd —
twaalf duizend negenhonderd twaalf Arubaanse Florin en _____
vierenvijftig cent (Afl. 112.912,54). Dit bedrag komt volledig —
voor rekening van de veilingkoper, die middels het uitbrengen —
van een bod op de veiling de verschuldigdheid van het _____
voornoemde bedrag uitdrukkelijk erkend en aanvaard. _____
10. De koper aanvaardt alle (eventueel) op het verkochte van _____
toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden, bijzondere voorwaarden, —
verplichtingen, kettingbedingen, beperkte rechten en kwalitatieve —
bedingen, in het bijzonder diegene welke staan vermeld in de _____
voorgaande akte(n) van verkrijging (C 461/60, C 375/37), waarin —
onder meer het volgende staat vermeld, woordelijk luidend: _____
- " De comparanten verklaarden dat het recht van erfpacht op het
voorschreven perceel wordt verleend onder de navolgende _____
voorwaarden en bepalingen: _____*
- a. Het recht van erfpacht wordt verleend voor de tijd van zestig
(60) jaren, aanvangende bij de overschrijving van een afschrift
dezer akte in de daartoe bestemde Openbare Registers. _____*
- b. De erfpachter is verplicht een jaarlijkse canon te betalen van
vierduizend achthonderd vier en twintig florin Arubaans courant
(Af 4.824,--), berekend naar de grondwaarde van vijftig florin —
Arubaans courant (Af 50,--) per vierkante meter (m2), bij _____
vooruitbetaling te voldoen ten kantore van de Ontvanger der —
Directe Belastingen, voor het eerst voor of op heden en _____
vervolgens elk jaar na uitreiking van de uitnodiging tot betaling
door de genoemde Ontvanger der Directe Belastingen. _____*
- c. De in erfpacht uitgegeven grond mag zonder nader _____
verkregen toestemming van de Minister voor geen ander doel —
worden bestemd dan voor het daarop optrekken en hebben van
een betonstenen appartementencomplex, met dien verstande —
dat het appartementencomplex niet als hotel/motel mag worden
geëxploiteerd.-----*

d. De erfpachter mag de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop te bouwen appartementencomplex onder c. genoemd zonder toestemming van de Minister niet aan een ander overdragen dan nadat het appartementencomplex cum annexis geheel zal zijn afgebouwd.

e. De in erfpacht te verkrijgen perceel dient voor twintig à veertig procent (20 à 40 %) te worden bebouwd terwijl de opstallen maximaal uit twee bouwlagen, zeven (7) meter hoog, mogen bestaan.

f. De erfpachter dient in het bezit te zijn van alle eventueel benodigde vergunningen.

g. De parkeerplaatsen dienen op het erfpacht perceel te worden aangelegd, een en ander in overleg met de Dienst Openbare Werken. De parkeerplaatsen dienen van de benodigde straatmeubilair (zoals verkeersborden, belijning en verlichting) voorzien te worden.

h. De te bouwen opstallen dienen van hoge esthetische waarde te zijn.

i. De erfpachter is verplicht na of tijdens het schoonmaken van het in erfpacht uitgegeven terrein, hetzij voor de aanvang van de bouw dan wel na de bouw van het appartementencomplex cum annexis, de afkomende vegetatie af te voeren naar de gouvernementsstortplaats, bij gebreke waarvan deze afvoering zal geschieden door het Land Aruba voor rekening van de erfpachter.

j. Ten aanzien van het bepaalde in artikel 15 van de onder sub k. genoemde "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van grond in erfpacht" wordt bepaald dat er geen goedkeuring zal worden verleend voor het splitsen van het erfpacht perceel.

k. De verlening van het erfpacht recht geschiedt voorts onder de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van grond in erfpacht" vervat in de Artikelen 5 tot en met 25 van de Landsverordening uitgifte eigendommen (AB. 1989 no. GT 21)."

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

In verband met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 RvA worden de hiervoor genoemde veilingvoorwaarden bij deze vastgesteld als de veilingvoorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.

BEKENDMAKING VEILINGVOORWAARDEN

Van de veilingvoorwaarden zal ten minste acht dagen voorafgaande aan de verkoop:

- aan de in artikel 517 lid 1 RvA bedoelde belanghebbenden door mij, notaris, een exemplaar worden toegezonden; en
- een exemplaar voor het publiek ten kantore van mij, notaris, ter inzage liggen;

alles overeenkomstig artikel 517 RvA.

WAARVAN AKTE is verleden te Aruba op de datum in het hoofd van

deze akte vermeld. _____
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De verschenen — persoon heeft verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen. — Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna _____ ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris. _____

J. M. de L.

