

BW.2024.5138

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, drie mei 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 _____
negentwintig 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; _____
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 _____
behoefte 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 _____

Het registergoed is tevens belast met een conservatoir beslag ten _____
behoefte van genoemde vennootschap Richezza Corp. blijkens de _____
inschrijving ten hypotheekkantoor van Aruba de dato vier april _____

tweeduizendvierentwintig in **Register D deel 64 onder nummer--**
12.-----

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 'hypotheekgever'. _____

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 _____

hypotheek 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 hypotheek 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
ZEVENTIEN MEI 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. De hypotheekhouder is ten alle tijde gerechtigd om de openbare
veiling aan te houden zonder enige opgave van redenen. _____
 7. Volgens informatie verkregen van de belastingdienst van Aruba
(Departemento di Impuesto) bedraagt het totale bedrag aan —
openstaande grondbelasting en erfpachtcanon per _____
tweeëntwintig april tweeduizend vierentwintig een bedrag van —
éénhonderd zevenentachtig duizend driehonderd zesentachtig —
Arubaanse Florin en vijfendertig cent (Afl. 187.386,35). 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. _____
 8. 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 erfpachtsperceel.
- k. De verlening van het erfpachtrecht 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. _____

Spinde.

