

OVEREENKOMST *Project HOME♥ in Pietermaai District*

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De besloten vennootschap: **HOME PIETERMAAI DISTRICT B.V.**, gevestigd te Curaçao, met kantooradres te Pietermaai 18, Willemstad, Curaçao, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Nijverheid van Curaçao onder nummer: 162468, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer David Willem DREIJER, geboren te Maarn, Nederland, op 04 oktober 1965, houder van identiteitsnummer: 1965.10.04.23, wonend op Curaçao, Pietermaai 18, voormelde besloten vennootschap hierna te noemen: **Verkoper**;
2. *******, geboren te ******* op *******, houder van ******* met nummer *******, wonende te *******, handelende voor zich of en/of voor door hem nader te benoemen meester, hierna te noemen: **Koper**;

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk aan te duiden als: **Partijen**.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Verkoper een turnkey appartementencomplex met twee inpandige parkeerplaatsen, bergingen en diverse gemeenschappelijke voorzieningen ontwikkelt, genaamd '*HOME♥ in Pietermaai District*' (hierna ook aan te duiden als 'het **Appartementencomplex**'), gelegen aan Pietermaai nummer 24, waarvan het in de splitsing betrokken perceel betreft:
*een perceel grond met het daarop gebouwde, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao, kadastraal bekend als **Stadsdistrict, Sectie A, nummer 6112**, ter grootte van **driehonderd eenenzestig vierkante meter (361m²)** en al hetgeen verder daartoe door aard, bestemming of natrekking behoort*, hierna aan te duiden als 'de **Gronden**'.
- De gronden eigendom zijn van de Verkoper die deze juridisch zal splitsen in appartementsrechten. Verkoper ontwikkelt en bouwt, middels een of meer (onder)aannemers en leveranciers van goederen en diensten, het Appartementencomplex waarbij de juridische levering van het gekochte appartementsrecht rechtstreeks door de Verkoper geschiedt aan de Koper.
- Verkoper in overleg met de notaris en het Kadaster de Splitsingsakte en Splitsingstekeningen opstelt.
- Koper zich verbindt om lid te worden van de bij splitsing van het Appartementencomplex op te richten Vereniging Van Eigenaars HOME PIETERMAAI DISTRICT en de uit dit lidmaatschap voortvloeiende verplichtingen, waaronder de Persoonlijke Verplichtingen te voldoen.
- Koper van Verkoper wenst te kopen: het appartementsrecht, gelegen op de ****** verdieping van het door Verkoper te realiseren appartementencomplex, bij benadering

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

uitmakende het *** aandeel in de gemeenschap, omvattende het appartementengebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond, bekend als ***, met het daarop gebouwde, met het uitsluitend recht van gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de *** verdieping van het gebouw, alsmede het uitsluitend gebruik van één berging aangeduid als berging nummer ** *[of keuzetekst, indien ook parking wordt meeverkocht: alsmede het uitsluitend gebruik van één onder het Appartementencomplex gelegen parkeerplaats, respectievelijk aangeduid als parkeerplaats nummer ***]*,

met een nog nader aan te duiden complexaanduiding en appartementsindex nummer, conform de door partijen gewaarmerkte en aan dit document te hechten tekening, technische omschrijving en van toepassing zijnde persoonlijke verplichtingen, hierna ook te noemen het “**Appartement**” of het “**Verkochte**”.

- Het verkochte onderdeel vormt van het Appartementencomplex waarvoor geldt dat de tot het gebouw behorende gangen, trappen, vuilnisruimte, lift, dak, gemeenschappelijke door Verkoper aan te leggen voorzieningen betreffen voor de eigenaren van appartementen van het Appartementencomplex waarvan Koper mede rechthebbende zal worden van die gemeenschappelijke voorzieningen, en een nader te bepalen vergoeding zal betalen voor de kosten van onderhoud, verlening van diensten en beheer.
- Verkoper het beheer van de algemene voorzieningen zal verzorgen tot de oplevering daarvan aan de ten behoeve van het beheer opgerichte Vereniging van Eigenaars HOME PIETERMAAI DISTRICT.
- De technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren, door Koper zijn ontvangen en met de inhoud waarvan hij bekend is.
- Het verkochte een turnkey woning betreft, waaronder wordt verstaan het sleutel klaar opleveren van de woning die gereed is voor inrichting door koper.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Bedenktijd

1. Gedurende drie (3) dagen nadat dit contract of een afschrift hiervan aan de Koper ter hand is gesteld, heeft de koper het recht de koop te ontbinden, tenzij levering heeft plaatsgevonden.
2. Indien de in het vorige lid gestelde termijn van drie (3) dagen eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van drie (3) dagen wordt daarnaast, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee (2) dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Een eventuele ontbindingsverklaring dient op de laatste dag van de bedenktijd, voor 24:00 uur, te zijn ontvangen door Verkoper. Koper verbindt zich tegelijkertijd een kopie van de ontbindingsverklaring aan de Notaris te zullen toezenden.

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

3. Op de ontbinding door de Koper van de koop binnen de gemelde termijn, zijn de bepalingen in deze akte betreffende ontbindende voorwaarden en ontbinding niet van toepassing. Indien de koop ontbonden wordt binnen de gemelde termijn, op grond van voormelde wettelijke bepaling, is koper geen boete verschuldigd.

Artikel 1: Toepasselijke voorwaarden & bijlagen

De navolgende documenten worden geacht een onlosmakelijk onderdeel te vormen van de tussen Partijen bereikte overeenstemming, tenzij daarvan expliciet in deze overeenkomst of later schriftelijk door Partijen van wordt afgeweken:

- Tekeningen van het Appartementencomplex (bijlage 1)
- Plattegrond Appartement ** (bijlage 2)
- Technische omschrijving van het Appartementencomplex (bijlage 3)
- Tekst van de persoonlijke verplichtingen voor Appartementen bestemd voor woondoeleinden (bijlage 4)
- Kopersinformatie (bijlage 5).

Artikel 2: Koop-Verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, het appartementsrecht, gelegen op de ** verdieping van het door Verkoper te realiseren appartementencomplex, bij benadering uitmakende het *** aandeel in de gemeenschap, omvattende het appartementengebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond, bekend als Pietermaai 24, met het daarop gebouwde, met het uitsluitend recht van gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de *** verdieping van het gebouw alsmede het uitsluitend gebruik van één berging aangeduid als berging nummer ** [of keuzetekst, indien ook parking wordt meeverkocht: alsmede het uitsluitend gebruik van één onder het Appartementencomplex gelegen parkeerplaats, respectievelijk aangeduid als parkeerplaats nummer ***],

onder de opschortende voorwaarden dat de Verkoper ten minste tachtig procent (80%) van de appartementsrechten in het Appartementencomplex verkoopt, dat de Verkoper de vereiste bouwvergunning(en) onherroepelijk en onvoorwaardelijk verkrijgt ter realisatie van het Appartementencomplex, dat de Verkoper de vereiste aanneemovereenkomst aangaat met een aannemer en dat de Verkoper voormeld perceel splitst in appartementsrechten middels een notariële akte van splitsing en inschrijving daarvan in het Kadaster en openbare registers van Curaçao en bijgevolg het appartementsrecht als registergoed in juridische zin bestaat en overdraagbaar is. Voormelde opschortende voorwaarden zijn cumulatief.

Artikel 3: Koopsom

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

De totale koopsom, inclusief omzetbelasting, van het Verkochte bedraagt *** (***) (hierna: de 'Koopsom').

Artikel 4: notariële akte van levering

De voor de overdracht van het Appartement vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van mr. M.F. Hu-A-Ng, voorheen notaris ter standplaats Curaçao, of zijn waarnemer, plaatsvervanger, of ambtsopvolger, hierna te noemen de "notaris", zodra voormelde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en vaststaat dat deze overeenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van de inhoud van voormelde opschortende voorwaarden, of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen.

Artikel 5: kosten en belastingen

De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering, eventuele (hypothecaire) financiering en overdracht van het Appartement – voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden -, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

Het Appartement is gelegen in het gebied waarin over de levering van registergoederen geen overdrachtsbelasting wordt geheven.

Artikel 6: betaling

- 6.1 40% van de koopsom word door de Koper overgemaakt voorafgaand aan het moment waarop de juridische levering van het Appartement plaats zal vinden, conform onderstaande betaalinstructies:
Bankrekeningnummer: 1234.06.04 (onshore Naf-rekening)
Bank: Maduro & Curiel's Bank N.V.
Adres van de bank: Plaza Jojo Correa 2-4, Willemstad, Curaçao
Rekeninghouder: Stichting Derdengelden Notaris Hu-A-Ng
Adres van de rekeninghouder: Mercuriusstraat 15
SWIFT code: MCBKWCUC.
Onder vermelding van: WBSAppartement**HPD
- 6.2 Voormelde 40% van de koopsom dient door de Koper als volgt te worden voldaan:
a. Een waarborgsom groot 10% van de Koopsom dient te worden voldaan binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst, tot zekerheid voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen (hierna: 'de Waarborgsom');
b. 30% van de Koopsom dient te worden voldaan voor het ondertekenen van de akte

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

van levering van het Appartementsrecht.

- 6.3 Alle kosten van voormelde overboekingen (hieronder te verstaan bank- en of overboekingskosten) komen voor rekening van de Koper.
- 6.4 De waarborgsom zal, behoudens het in artikel 14 bepaalde, met de koopsom worden verrekend. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel onder 6.2.a aan de koper opgestelde verplichting is artikel 14 van overeenkomstige toepassing.
- 6.5 Uitbetaling van de 40% van de Koopsom aan de Verkoper zal eerst plaatsvinden zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht van het Verkochte is geschied, in overeenstemming met deze overeenkomst, zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is er mee bekend dat, - in verband met dit onderzoek – tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen enkele werkdagen verstrijken.
- 6.6 De resterende 60% van de koopsom wordt in termijnen door Koper aan Verkoper afbetaald, welke deel betalingen als volgt bedragen en samenvallen met de volgende momenten/gebeurtenissen:
- i. 15% casco begane grond en verdiepingen gereed
 - ii. 10% na storting van de betonvloer van het Appartement
 - iii. 10% na storting van de verdiepingsvloer/het dak van het Appartement
 - iv. 10% zodra het Appartement glas en water dicht is
 - v. 10% zodra het tegelwerk en schilderwerk van het Appartement gereed is
 - vi. 5% voor feitelijke oplevering.
- 6.7 De hiervoor in artikel 6.6 bedoelde termijnen worden steeds opeisbaar veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Verkoper gedaan betalingsverzoek. De betalingen worden rechtstreeks aan de Verkoper gedaan, met uitzondering van de laatste termijn (artikel 6.6 sub vi.) welke termijn, tezamen met de hierna in artikel 6.9 verschuldigde bijdrage in de servicekosten, door Koper voorafgaand aan de Oplevering zal worden overgemaakt naar de hiervoor in artikel 6.1 vermelde derdenrekening van de Notaris.
- 6.8 Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Verkoper recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de verkoper ontvangen dient te zijn.
- 6.9 Koper zal bij de Levering als eerste bijdrage in de servicekosten een voorschot voldoen ad twee gulden en zesenzeventig cent Nederlands Antilliaans Courant (NAf 2,76) per vierkante meter voor zijn appartement, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

vereniging van eigenaars. Bedoelde voorschotten zullen door de Notaris op een rekening ten name van de betreffende vereniging van eigenaars worden gestort.

Artikel 7: feitelijke levering, staat van het verkochte

- 7.1 De feitelijke levering (aflevering turnkey) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich na afbouw bevindt, overeenkomstig de technische omschrijving. De woning zal worden opgeleverd conform gemelde technische omschrijving en met inachtneming van de voorschriften van bevoegde overheidsinstanties en openbare nutsbedrijven, onverminderd het gestelde in artikel 12.
- 7.2 De Verkoper is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning en de gemeenschappelijke voorzieningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vorderen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
- 7.3 Het Appartement zal worden (af)gebouwd naar de eisen van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van de overheid en de nutsbedrijven, zulks behoudens geringe architectonische of constructieve afwijkingen ter beoordeling van Verkoper of van overheidswege opgelegd.
- 7.4 Verkoper is gerechtigd om het Appartement aan Koper op te leveren met onvolkomenheden die normaal gebruik niet in de weg staan en die binnen een periode van 60 dagen na oplevering hersteld kunnen worden. Voornoemde periode van 60 dagen kan verlengd worden met de termijn die nodig is om mogelijk niet op Curaçao voorhanden materialen te leveren.
- 7.5 De Verkoper streeft ernaar het Verkochte feitelijk aan Koper op te leveren binnen twaalf (12) maanden na de aanvang van de bouw van het Appartementencomplex. Dit is slechts een streefdatum welke door Verkoper naar eigen inzicht kan worden verlengd of verkort afhankelijk van de omstandigheden, waaronder doch niet beperkt tot mogelijke onvoorziene omstandigheden of overmacht als gevolg van huidige (wereldwijde) ontwikkelingen (zoals, doch niet beperkt tot Covid-19 pandemie). Een dergelijke aanpassing van de termijn voor oplevering geeft Koper niet het recht deze overeenkomst te ontbinden of op enige andere grond aan te tasten.
- 7.6 Partijen onderkennen dat als gevolg van de huidige (wereldwijde) ontwikkelingen (zoals, doch niet beperkt tot Covid-19 pandemie) de uitvoering van deze overeenkomst vertraging kan oplopen door factoren die buiten de macht van Partijen liggen. Vertraging die het gevolg is van factoren die toerekenbaar zijn aan gezondheidsmaatregelen (o.a. sluiting overheidsinstanties, ingestelde 'lockdown' met als gevolg een verplichte

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

bouwstop, etc.), vertraging in vervoer van goederen en materialen vanuit het buitenland, worden door Partijen aangemerkt als overmacht.

Partijen onderkennen eveneens dat ontwikkelingen en/of omstandigheden zich kunnen voordoen die van dien aard zijn dat bij het tot stand komen van de overeenkomst geen rekening behoefde te worden gehouden met de kans dat zij zich zouden voordoen, die de Verkoper niet kunnen worden toegerekend en die de (bouw)kosten aanzienlijk verhogen (zogenoemde kostenverhogende omstandigheden). Indien deze kostenverhogende omstandigheden zich voordoen, kan de Verkoper de prijsstijging door calculeren aan de Koper, teneinde het Appartementencomplex te realiseren conform de gepresenteerde esthetische en bouwkundige plannen van het Appartementencomplex ten tijde van het aangaan van onderhavige overeenkomst. Onder "aanzienlijk" wordt hierbij verstaan: een stijging dat boven het ondernemingsrisico van 5% of meer uitkomt. Voor het bedrag dat boven voormelde ondernemingsrisico van 5% uitgaat, is de Verkoper gehouden de prijsstijging door te calculeren aan de Koper.

- 7.7 De feitelijke levering van het Appartement zal tevens geschieden bij de oplevering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van Verkoper per dat tijdstip tenzij anders overeen te komen.
- 7.8 De feitelijke levering van het Appartement zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van huur- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- 7.9 Koper heeft het recht het Verkochte kort voor de feitelijke levering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.
- 7.10 De ondertekening door Koper van het Procesverbaal van oplevering van het Appartement en in ontvangst name van de sleutels behelst tevens de machtiging aan de Notaris voor vrijgave van de laatste termijn van 5% (de hiervoor in artikel 6.6 sub vi. Bedoelde termijn) aan Verkoper.

Eén (1) week voor de geplande sleuteloverdracht en oplevering, wordt een eindinspectie van het appartement verricht door de koper samen met de bouwkundig opzichter, met als doel voor de bouwkundig opzichter om te toetsen of de werkzaamheden die nog moeten worden uitgevoerd binnen één week -en derhalve vóór de geplande sleuteloverdracht en oplevering- kunnen worden uitgevoerd.

Indien overeenkomstig de toetsing van de bouwkundig opzichter voormelde werkzaamheden niet binnen één week -en derhalve vóór de geplande sleuteloverdracht en oplevering- kunnen worden uitgevoerd, wordt de sleuteloverdracht en oplevering eenmalig verzet naar een datum niet later dan twee (2) weken na de eerste geplande sleuteloverdracht.

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

- 7.11 Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken voor woon- c.q. verblijfsdoeleinden. Ten aanzien van dit gebruik garandeert Verkoper nog het volgende:
- a. dit gebruik is op publiek- of privaatrechtelijke gronden toegestaan;
 - b. het Verkochte wordt gebouwd met de daartoe vereiste vergunningen.

Artikel 8: juridische levering

- 8.1 Het Appartement zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 8.2 Verkoper zal voorafgaand aan de levering aan Koper kennisgeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijken en/of voortvloeiend uit:
- a. akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd;
 - b. de gebruikelijke 'Persoonlijke Verplichtingen' die zullen voortvloeien uit de splitsing van het Appartementencomplex.
- 8.3 Koper verbindt zich reeds nu voor alsdan tot prompte voldoening aan en naleving van de verplichtingen, welke voor hem voortvloeien uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de beheerder van de Gemeenschappelijke voorzieningen van het Appartementencomplex.
- 8.4 Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat bij de ondertekening van de leveringsakte, waarbij het Verkochte zal worden geleverd aan Koper, voormeld appartement op de ****** verdieping bekend als nummer ****** nog niet is gebouwd.
- 8.5 Koper verklaart op verzoek van de notaris ermee bekend te zijn dat hij/zij dientengevolge voormeld appartementsrecht koopt, het voormelde deel van de koopsom voldoet en voormeld appartementsrecht geleverd zal krijgen, doch echter zonder dat hij/zij feitelijk gebruik kan maken van voormeld appartement aangezien dit nog gebouwd moet worden. Koper verklaart bekend te zijn met de gevolgen indien niet wordt gebouwd.
- 8.6 Koper zal in de Leveringsakte een onherroepelijke volmacht (met de macht van substitutie) verlenen aan de medewerkers van het kantoor van de instrumenterende notaris teneinde de akte van splitsing na de realisatie van het Appartementencomplex door Verkoper te kunnen rectificeren casu quo te kunnen wijzigen teneinde de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, mits en voor zover dit

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

geen nadelige afwijking voor Koper tot gevolg heeft vergeleken met zijn positie op het moment van levering van het Verkochte, alles voor zover een dergelijke wijziging naar het oordeel van de gevolmachtigde nodig is. Deze onherroepelijke volmacht zal eindigen 5 jaar na de Levering.

Artikel 9: overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), gaan over op Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Artikel 10: overmaat, ondermaat

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.

Artikel 11: verrekening zakelijke lasten

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per dag van het ondertekenen van de akte van levering onderling, derhalve zonder tussenkomst van Notarispraktijk Hu-A-Ng B.V., tussen verkoper en koper worden verrekend. Het betreft hier: onroerende zaakbelasting, (voorheen grondbelasting).

Artikel 12: garantieverklaringen van Verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 7 en 9, het navolgende:

- i. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- ii. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomst of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd, en ongevorderd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

- iii. van overheidswege of door nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- iv. aan Verkoper is betreffende het Verkochte dan wel het gebied waarin het Verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend als beschermend monument in de zin van de Monumentenlandsverordening 1989;
- v. het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen;
- vi. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- vii. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- viii. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 11 omschreven zakelijke lasten zullen rechtstreeks, derhalve zonder tussenkomst van Notarispraktijk Hu-A-Ng B.V., door Verkoper bij de Ontvanger van Curaçao worden voldaan;
- ix. Verkoper garandeert dat het Verkochte bij feitelijke oplevering is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie, internet en riool en rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg heeft.

Artikel 13: risico-overgang, beschadiging en verzekering

Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering later plaatsvindt, in welke geval het risico met ingang van dat moment overgaat op de Koper.

Artikel 14: ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 14.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 14.2 Indien een van de Partijen, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van een of meer van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen,
- b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.

- 14.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 15: Opschortende voorwaarde Verkoper

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat de Verkoper ten minste tachtig procent (80%) van de appartementsrechten in het Appartementencomplex verkoopt, dat de Verkoper de vereiste bouwvergunning(en) onherroepelijk en onvoorwaardelijk verkrijgt ter realisatie van het Appartementencomplex, dat de Verkoper de vereiste aanneemovereenkomst aangaat met een aannemer en dat de Verkoper voormeld perceel splitst in appartementsrechten middels een notariële akte van splitsing en inschrijving daarvan in het Kadaster en openbare registers van Curaçao en bijgevolg het appartementsrecht als registergoed in juridische zin bestaat en overdraagbaar is. Voormelde opschortende voorwaarden zijn cumulatief.

Artikel 16: Ontbindingsmogelijkheden Koper

- 16.1 De koper behoudt zich het recht voor deze overeenkomst te ontbinden indien hij niet uiterlijk binnen acht (8) weken na volledige ondertekening van onderhavige overeenkomst een schriftelijke toezegging heeft ontvangen voor een (hypothecaire) financiering tot een bedrag van minimaal de koopsom, onder thans te Curaçao als redelijk geldende voorwaarden.
- 16.2 De koper verplicht zich bij deze jegens de verkoper in te spannen een zodanige financiering te verkrijgen.
- 16.3 Indien de koper van zijn bevoegdheid tot ontbinding gebruik gemaakt, dient hij zulks uiterlijk op de dag, volgend op bovengemelde datum, per deurwaardersexploit, tegen schriftelijk ontvangstbewijs of per e-mailbericht aan de verkoper kenbaar te maken aan het hiervoor gekozen domicilie. De koper kan op deze ontbindende voorwaarden alleen een beroep doen door aan verkoper tenminste twee (2) schriftelijke afwijzingen over te leggen.
- 16.4. Uitsluitend indien ontbinding geschiedt onder de in dit artikel omschreven voorwaarden en op de in dit artikel omschreven wijze en tijd, zal de koper niet gehouden zijn tot betaling van schade en/of boete.

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

[Keuzetekst indien geen financieringsvoorbehoud:

Artikel 16: Afstand ontbindingsmogelijkheid Koper

Verkoper en Koper komen uitdrukkelijk overeen dat onderhavige koopovereenkomst niet door Koper kan worden ontbonden middels beroep op financieringsvoorbehoud, daar Koper geen financiering behoeft om aan zijn verplichtingen te voldoen uit onderhavige koopovereenkomst en Koper onderhavige overeenkomst bijgevolg onvoorwaardelijk is aangegaan.]

Artikel 17: twee of meer (ver)kopers, aanwijzing nader te noemen meester

Ingeval twee of meer personen Koper zijn of mede namens een nader te noemen meester(s) wordt getekend, geldt het volgende:

- a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- b. Alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- c. Indien Koper gebruikmaakt van zijn recht om een of meer meester(s) aan te wijzen blijft Koper hoofdelijk, naast zijn meester(s) aansprakelijk voor de nakoming van de voor zijn meester(s) uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- d. Indien de Koper, in het geval zijn meester(s) in gebreke is (zijn), de koopsom geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te hebben aangegaan, in welk geval de levering van het verkochte aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend; van een en ander dient uit de akte van levering te blijken.

Artikel 18: Overdracht aan derden

- 18.1. Koper is niet gerechtigd het Verkochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper te verkopen en te vervreemden (economische eigendom daaronder begrepen) voordat de privé gedeelte(n) van het Verkochte is/zijn gerealiseerd en opgeleverd aan Koper, behoudens het hierna bepaalde.
- 18.2. Verkoper kan aan de toestemming nadere voorwaarden verbinden, waaronder in elk geval de verplichting voor Koper en de overnemende partij tot het stellen van voldoende zekerheid voor de nakoming van alle financiële verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst.
- 18.3. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing in geval:
 - a. van verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. van executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek).

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

- 18.4. Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper een dadelijk opeisbaar boete gelijk aan 40% van de Koopsom.

Artikel 19: contactgegevens

Ten behoeve van de communicatie tussen Verkoper en Koper zullen tot nader (schriftelijk) bericht van de betreffende Partij de navolgende contactgegevens worden gehanteerd:

1. Verkoper:
Correspondentieadres: ***
E-mailadres: ***
Telefoonnummer: ***

2. Koper:
Correspondentieadres: ***
E-mailadres: ***
Telefoonnummer: ***

Artikel 20: volledigheid overeenstemming

- 20.1 De onderhavige overeenkomst en de bijlagen bij deze overeenkomst bevatten in hoofdlijnen alle bepalingen en bedingen welke Partijen zijn overeengekomen.
- 20.2 Deze overeenkomst en ieder afzonderlijk onderdeel daarvan dient als een onlosmakelijk geheel te worden beschouwd
- 20.3 In al die gevallen waarin de onderhavige overeenkomst niet, dan wel niet volledig voorziet, verplichten Partijen zich de inhoud van deze overeenkomst zodanig aan te vullen en/of te verbeteren dat zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de bedoeling van Partijen, zoals deze uit de inhoud van deze overeenkomst blijkt.

Artikel 21: toepasselijk recht en geschillenbeslechting

- 21.1 Op deze overeenkomst is uitsluitend het recht van Curaçao van toepassing.
- 21.2 Alle geschillen ingevolge deze overeenkomst worden beslecht door de bevoegde rechter te Curaçao.

Deze koopovereenkomst kan worden getekend in duplicaten (*counterparts*). Elk ondertekend duplicaat wordt geacht een origineel te zijn en alle duplicaten tezamen vormen één en dezelfde rechtsgeldige koopovereenkomst.

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper:

Verkoper

HOME PIETERMAAI DISTRICT B.V.

Namens deze: David Willem DREIJER

Datum:

Plaats:

Koper

Datum:

Plaats:

Paraaf Verkoper:

Paraaf koper: