AG/MD/MC - 28820

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Blue Bay BD-24

Heden, vijf november tweeduizend zesentwintig (05-11-2026), verscheen voor mij, mr. André Elzo Gosselaar, notaris te Curaçao:

mr. Mikayla Kelsey Emanuelle CARREGA, geboren te Curaçao, op twaalf juni tweeduizend een (12-06-2001), wonend te Curaçao, werkzaam op mijn kantoor, domicilie kiezende op mijn kantoor te Scharlooweg 41, Curaçao, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Curaçao gevestigde naamloze vennootschap:

VIDANOVA BANK N.V., kantoorhoudende te Curaçao, Schottegatweg Oost 44, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Nijverheid van Curaçao onder nummer: 27484

Van het bestaan van de volmacht aan de verschenen persoon is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een onderhandse akte van volmacht de dato drie november tweeduizend zesentwintig (03-11-2026), waarvan een exemplaar aan de minuut van deze akte zal worden gehecht.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde dat haar volmachtgever, hierna – te noemen: de **executant** en/of de **verkoper**, bij deze bijzondere veilingvoorwaarden vaststelt voor de executoriale verkoop van het in deze akte omschreven registergoed, als volgt:

A. **De notaris**.

De verkoop geschiedt ten overstaan van mr. André Elzo Gosselaar, notaris te Curaçao of diens waarnemer.

B. **Algemene voorwaarden**.

Op deze verkoop zijn van toepassing de Algemene Velingvoorwaarden Voor Executieveilingen zoals deze bij akte op vier augustus tweeduizend drieëntwintig (04-08-2023) zijn vastgesteld door notaris mr. André Elzo Gosselaar, voormeld, hierna te noemen: de algemene voorwaarden. De algemene voorwaarden zijn van toepassing voor zover in deze bijzondere voorwaarden daarvan niet wordt afgeweken.

C. **Plaats, dag en tijd**.

De openbare verkoop zal plaats vinden ten kantore van de notaris op donderdag **negentien november tweeduizend zesentwintig (19-11-2026)** en vangt aan om ongeveer **10:00 uur** in de ochtend. De notaris mag de verkoop op een later tijdstip laten aanvangen indien dat naar zijn oordeel raadzaam of gewenst is.

D. **Inzetpremie**.

Aan de inzetter (degene die bij opbod het hoogste heeft geboden) komt geen inzetpremie toe zoals bedoeld in artikel 7 van de algemene voorwaarden.

E. **Het bieden.**

De notaris kan voor het opbieden ronde bedragen en minimum bedragen bepalen en kan tijdens het opbieden deze bedragen wijzigen. De notaris bepaalt voorts met welke bedragen wordt afgemijnd en kan ook deze bedragen tijdens de afslag wijzigen.

F. **Kosten.**

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 van de algemene voorwaarden zijn de zegel- en registratiekosten en de inschrijvingskosten van de bijzondere veilingvoorwaarden ten laste van de koper.

Het registergoed

een perceel grond, gelegen in het Tweede District van Curaçao, te "**Blaauw Curasol Resort**", ter grootte van negenhonderd zevenenzestig vierkante meter (967 m^2), nader omschreven in meetbrief nummer **329** van **2012**, met het daarop gebouwde plaatselijk bekend als **Blue Bay BD-24**, en al hetgeen daartoe verder door aard bestemming of natrekking behoort,

hierna te noemen het '*registergoed*'.

Overige bijzonderheden en lidmaatschap vereniging van Blue Bay Resort eigenaren

De onroerendezaakbelasting bedraagt, volgens verkregen informatie, vijfduizend tweehonderddertig Caribische Gulden (XCG 5.230,00) per jaar.

De bijdrage voor het verplichte lidmaatschap van de hierna te noemen Vereniging van Blue Bay Resort Eigenaren bedraagt vierhonderdvijftig Caribische Gulden (XCG 450,00) per maand.

Tenaamstelling

Het registergoed staat ten name van de statutaire te Curaçao gevestigde Besloten Vennootschap: **KIDZ ON TOP B.V.**, kantoorhoudende te Curaçao, Vogezenweg 12 ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Nijverheid van Curaçao onder nummer: 141571 (hierna te noemen: de 'geëxecuteerde') en werd door de rechtspersoon verkregen door de inschrijving ten kantore van het Kadaster te Curaçao op **achtentwintig juni tweeduizend drieëntwintig (28-06-2023)**, in Register **C**, deel **1535**, nummer **33**, van een afschrift van een akte van verkoop, koop en levering op **zevenentwintig juni tweeduizend drieëntwintig (27-06-2023)** voor mr. M.J.O. Moerdijk, notaris te Curaçao verleden.

Hypotheek ten behoeve van de executant

Het registergoed is bezwaard met het recht van hypotheek en pand ten behoeve van de executant en ten laste van **KIDZ ON TOP B.V.**, voormeld, als hypotheekgever/schuldenaar. Het krachtens deze hypotheek aan de executant toekomende recht van parate executie zal door de onderhavige openbare verkoop worden uitgeoefend.

Het recht van hypotheek werd gevestigd ingevolge akte van crediethypotheek op zevenentwintig juni tweeduizend drieëntwintig (27-06-2023) voor mr. M.J.O. Moerdijk, notaris te Curaçao, verleden, per afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster te

Curaçao, op **achtentwintig juni tweeduizend drieëntwintig (28-06-2023),** in register **B**, deel **1674**, nummer **57**.

Andere hypotheken en beslagen

Op het registergoed rusten geen andere hypotheken en beslagen.

LIDMAATSCHAP VERENIGING VAN BLUE BAY RESORT EIGENAREN

1. De koper dient lid te worden van de te Curaçao gevestigde vereniging '**Vereniging van Blue Bay Resort Eigenaren**', zoals bedoeld in de hierna gemelde Algemene Bepalingen en is verplicht de statuten en de besluiten van de organen van die vereniging stipt na te leven.
2. Zolang de koper (mede-)eigenaar zal zijn van het registergoed of een zakelijk gebruiksrecht daarop heeft, zal hij lid dienen te zijn en blijven van Vereniging van Blue Bay Resort Eigenaren en zal hij zich dienen te gedragen naar de door of vanwege die vereniging te geven regels en richtlijnen betreffende het gebruik van het registergoed en van de gemeenschappelijke zaken.

Algemene Bepalingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten, beperkingen en kettingbedingen

Ten aanzien van de op het verkochte rustende algemene bepalingen, bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard, daaronder begrepen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige bijzondere verplichtingen, wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel van (Register C, deel 1535, nummer 33), waarin onder meer het navolgende woordelijk is opgenomen:

*"**ALGEMENE BEPALINGEN BLUE BAY RESORT***

*Op het verkochte zijn de Algemene Bepalingen inzake het Blue Bay Resort van toepassing, zoals deze luiden na de laatste wijziging bij notariële akte op **21 februari 2022** voor mr. M.J.O. Moerdijk, notaris te Curaçao, verleden bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers te Curaçao in Register **C**, deel **1481**, nummer **53**, op **22 februari 2022** (de "Algemene Bepalingen"). De Algemene Bepalingen luiden woordelijk als volgt:*

ARTIKEL 1

DEFINITIES

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

1.1. "Blue Bay Resort"/"resort":

Het gedeelte van de voormalige plantage "Blaauw" in het Tweede District van Curaçao, waarvan de grenzen zijn aangegeven in nader genoemd Masterplan. De begrenzing van het resort kan door de Ontwikkelaar niet eenzijdig worden gewijzigd, behoudens het bepaalde in artikel 11.2.

1.2. "Masterplan":

De planologische tekening, voor het laatst gewijzigd op vierentwintig oktober tweeduizend zestien van het Blue Bay Resort op een schaal van 1:2000 (één op twee duizend), dan wel de laatste door de Ontwikkelaar gewijzigde versie daarvan. Op het Masterplan zijn aangegeven de ligging van de (voorgenomen of reeds gerealiseerde) Gemeenschappelijke Zaken, de

secties of door de Ontwikkelaar aangegeven gedeelten van secties waarin het resort is onderverdeeld, en de voorgenomen bestemming daarvan. Wijzigingen in het Masterplan dienen door de Ontwikkelaar schriftelijk aan het bestuur te worden medegedeeld. Wijzigingen in het Masterplan kunnen alleen door de Ontwikkelaar zelfstandig worden aangebracht in de secties of gedeelten van secties die nog niet zijn 'Uitontwikkeld'. Wijzigingen in het Masterplan in de secties of gedeelten van secties die zijn 'Uitontwikkeld' kunnen alleen worden aangebracht door de Ontwikkelaar na vooraf verkregen toestemming door de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging.

1.2.a. "Uitontwikkelde sectie" of "Uitontwikkeld gedeelte van een sectie":

Een Uitontwikkelde sectie of een Uitontwikkeld gedeelte van een sectie betreft een sectie of een door de Ontwikkelaar nader op het Masterplan aangegeven gedeelte van een sectie waarvan tenminste vijftig (50%) procent van de zich aldaar bevindende Blue Bay Eigendommen is verkocht én geleverd en/of door de Ontwikkelaar voor verhuur of hotelverhuur beschikbaar is gesteld of anderszins wordt geëxploiteerd.

1.3. "Gemeenschappelijke Zaken":

De overeenkomstig het Masterplan door de Ontwikkelaar aangelegde of aan te leggen werken bestemd ten nutte van de gezamenlijke Eigenaren van de Blue Bay Eigendommen, waaronder ondermeer begrepen:

a. *Wegen en wegenopbouw, met de parkeerplaatsen, inclusief de ingangsweg en het waterelement dat door het commerciële terrein bij de ingang loopt van het Blue Bay Resort.*
b. *Waterleidingen, waterafvoer, irrigatie en rioleringssystemen.*
c. *Veiligheidshekken, bewakingsruimten en het veiligheidssysteem.*
d. *Strandgebied en het daarbij behorende terrein, voor zover niet volgens het Masterplan gelegen binnen de Blue Bay Eigendom van een Hotel en voor zover niet eigendom van een (rechts)persoon door middel van een verleend zakelijk recht als bedoeld in artikel 7.1.-*
d. *1.Uitdrukkelijk behoren niet tot het Strandgebied als bedoeld in 1.3.d en behoren derhalve niet tot de Gemeenschappelijke Zaken registergoederen welke door middel van een verleend zakelijk recht als bedoeld in artikel 7.1. eigendom zijn van één of meerdere (rechts)persoon/(rechts)personen.*
e. *De (terreinen van de) Golf Club zoals omschreven in artikel 7 en 8.*
e. *1.Uitdrukkelijk behoren niet tot de Golf Club als bedoeld in artikel 7 en 8 en behoren derhalve niet tot de Gemeenschappelijke Zaken registergoederen welke door middel van een verleend zakelijk recht als bedoeld in artikel 7.1. eigendom zijn van één of meerdere (rechts)persoon/(rechts)personen.*
f. *De Tennisbanen, voor zover niet volgens het Masterplan gelegen op het Blue Bay Eigendom van een Hotel.*
g. *Open gebieden met hun beplanting en joggingpaden.*
h. *Meren.*
i. *Straatmeubilering inclusief beplanting en terreinverlichting.*
j. *Alle buitengrensmuren en hekken van het Blue Bay Resort.*

k. *Het kabeltelevisiesysteem en daarbij behorende installaties inclusief antennes en toebehoren.*

l. *Overige kabels en leidingen ten behoeve van elektriciteit en andere gemeenschappelijke voorzieningen.*

1.4. "Blue Bay Eigendom":

Een binnen het Blue Bay Resort gelegen perceel grond dat, overeenkomstig de verkaveling voorzien in het Masterplan, in een meetbrief is omschreven of van een kadastrale aanduiding is voorzien en dat volgens het Masterplan niet (in overwegende mate) is bestemd voor de aanleg daarop van Gemeenschappelijke Zaken. Op het Masterplan aangeduide kavels/percelen bouwgrond/delen van het resort waarop conform het Masterplan Blue Bay Eigendommen zullen worden gerealiseerd, worden conform de beoogde toekomstige bebouwing beschouwd een Blue Bay Eigendom te zijn, ook al is de betreffende kavel nog niet voorzien van een aparte meetbrief en ook al is de betreffende kavel nog niet bebouwd. Indien een Blue Bay Eigendom in appartementsrechten is/zal worden gesplitst of op een Blue Bay Eigendom niet-gesplitste appartementen zijn of zullen worden gebouwd , worden in plaats van dat perceel de (beoogde) appartementsrechten/appartementen ieder voor een Blue Bay Eigendom gehouden.

De Blue Bay Eigendommen worden naar de aard van de daarop toegestane bebouwing, casu quo het toegestane gebruik daarvan onderscheiden in:

A. ***1. Vrijstaande Villa's**, waaronder worden verstaan vrijstaande eengezinswoningen.*
   2. Vrijstaande P1-Vakantiewoning met Vakantie-eenheid.

B. ***Geschakelde Villa's**, waaronder worden verstaan eengezinswoningen die met één of meer andere eengezinswoningen (deels) gemene muren, funderingen of terrassen hebben.*

C. ***Appartementen**, waaronder naar gelang de context vereist worden verstaan:*
   - *een perceel dat in appartementsrechten is (zal worden) gesplitst waarop zal worden gebouwd danwel een perceel waarop niet-gesplitste appartementen zullen worden gebouwd;*
   - *een gebouw/gebouwen dat/die in appartementsrechten is/zijn (zal/zullen worden) gesplitst danwel een gebouw/gebouwen met appartementen dat/die niet in appartementen is/zijn (zal/zullen worden) gesplitst;*
   - *de (beoogde) appartementsrechten zelve waarop de bepalingen van de Negende titel van het Vijfde Boek van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn danwel de (beoogde) appartementen zelf, niet zijnde appartemensrechten.*

D. ***Vakantiewoningen**, waarmee worden aangeduid al dan niet Geschakelde Villa's en Appartementen die bestemd zijn tot- of overwegend worden gebruikt voor de verhuur op korte termijn en zulks is toegestaan conform het Masterplan. Onder Vakantiewoningen worden, ongeacht het werkelijke gebruik, in ieder geval begrepen de al dan niet Geschakelde Villa's en Appartementen gelegen in de secties of door de Ontwikkelaar aangegeven gedeelten van secties die volgens het Masterplan bestemd zijn voor de bouw van Vakantiewoningen.*

E. ***Hotel(s)***, *waarmee word(en)t aangeduid de secties of gedeelten van secties, gebouwen en andere faciliteiten welke in overeenstemming met de bestemmingen van het Masterplan bedoeld zijn voor de bouw en exploitatie van één of meerdere Hotels.*

F. ***Commerciële ruimten***, *waarmee worden aangeduid secties of gedeelten van secties welke in overeenstemming met de bestemming van het Masterplan geschikt zijn voor commerciële activiteiten zoals bijvoorbeeld kantoren, winkels, restaurants, sport- en ontspanningsgelegenheden en medische- en spa/welness voorzieningen.*

G. ***Overige bebouwing***

1.5. "ASC":

De Architectonische Schoonheids Commissie van het Blue Bay Resort.
De leden van de ASC worden benoemd door het bestuur van de Vereniging. De ASC beoordeelt de ontwerpen als bedoeld in 1.6 en controleert tezamen met de bouwcontroleur of de bebouwing geschiedt conform het goedgekeurde ontwerp. Het bestuur van de Vereniging is te allen tijde, na voorafgaande goedkeuring van de Ontwikkelaar, bevoegd om het oordeel van de ASC te herroepen en zo nodig te wijzigen, indien het oordeel van de ASC naar het oordeel van het bestuur in strijd is met het belang van het resort.

1.6. "Architectuur":

Een ontwerp voor bebouwing als hiervoor bedoeld in 1.4 sub A tot en met H, de keuze van de materialen, alsmede kleurstelling aan de buitenzijde, waaronder begrepen de kleurstelling van de dakpannen, moet worden goedgekeurd door de ASC, voordat de betreffende bouwvergunning bij de overheidsdienst Ruimtelijke Ordening en Planning, mag worden aangevraagd; de vorige zin is van overeenkomstige toepassing bij enige wijziging van het ontwerp, alsmede bij aanbouw of bijbouw nu of in de toekomst en op al hetgeen dat op de betreffende kavel wordt aangebouwd, bijgebouwd, opgericht of aangebracht, zulks in de meest ruime zin des woords. De benodigde goedkeuring voor kleurstelling aan de buitenzijde heeft evenzo betrekking op alle vlakken van al hetgeen dat op de kavel is aangebracht of opgericht. Bij het verlenen van bedoelde goedkeuring is de ASC gebonden aan het in artikel 3 genoemde Reglement. Bouwvoorschriften Blue Bay Eigendommen.

1.7. "Bouwleges":

Bij de indiening van de aanvraag voor de goedkeuring van een ontwerp voor bebouwing van een hiervoor in 1.6. omschreven gebouw, dienen Bouwleges te worden voldaan aan de Vereniging, waarvan de hoogte door het bestuur van de Vereniging wordt vastgesteld.

1.8. "Vereniging":

De te Curaçao gevestigde vereniging:
Vereniging van Blue Bay Resort Eigenaren.

1.9. "Wettelijke Vereniging van Eigenaars":

De Vereniging van Eigenaars van een onroerende zaak op één der Blue Bay Eigendommen dat gesplitst is in Appartementsrechten; onder Wettelijke Vereniging van Eigenaars wordt mede verstaan de Eigenaar of de gezamenlijke Eigenaren van één der Blue Bay Eigendommen dat volgens het Masterplan bestemd is voor de bouw van Appartementen/appartementsrechten.

***1.10. "Gemeenschappelijke Kosten"**:*

Alle uitgaven en reserveringen in verband met de "Gemeenschappelijke Zaken" en eventuele overige kosten van de Vereniging.

***1.11. "Blue Bay Eigenaar"**:*

Iedere Eigenaar van een Blue Bay Eigendom, waaronder begrepen de Ontwikkelaar zelf zolang hij gedeelten van het Blue Bay Resort in eigendom heeft die niet in overwegende mate bestemd zijn voor de aanleg daarop van Gemeenschappelijke Zaken.

***1.12. "Lid"**:*

Een lid van de Vereniging.

***1.13. "Ontwikkelaar"**:*

De (rechts)persoon/(rechts)personen die het Blue Bay Resort ontwikkelt/ontwikkelen en Eigenaar is/zijn van de niet aan derden verkochte Blue Bay Eigendommen én van de Gemeenschappelijke Zaken totdat deze zijn overgedragen aan de Vereniging, zijnde de te Curaçao gevestigde Blue Bay Golf Resorts N.V.-groep.

***1.14. "Bouwgrens"**:*

De minimaal vereiste afstand tussen een gevel van een gebouw en de aan die zijde grenzende perceelgrens. Dakconstructies worden ten deze geacht deel uit te maken van een gevel tenzij de ASC van geval tot geval aan de hand van de specifieke lokale situatie, gehoord hebbende de Eigenaar van dat aangrenzende perceel en rekening houdend met de belangen van het buurperceel, anders besluit.

***1.15. "Bouwwerk"**:*

Elke constructie van hout, steen, metaal of enig ander materiaal die hetzij direct of indirect met de ondergrond verbonden is.

***1.16. "Hoofdgebouw"**:*

De woning of het gebouw als bedoeld in 1.4. sub A. tot en met D., waartoe niet geacht worden te behoren al dan niet aangebouwde Bijgebouwen.

***1.17. "Bijgebouw"**:*

Een gebouw niet zijnde een Hoofdgebouw.

***1.18. "Bebouwingspercentage"**:*

De som van alle grondoppervlakken binnen de gevels of - bij het ontbreken daarvan - binnen de dakranden van de gezamenlijke Bouwwerken op een kavel, gedeeld door de totale oppervlakte van die kavel zoals vastgelegd in de meetbrief, uitgedrukt in procenten.

***1.19. "Uitontwikkeling resort"**:*

Het resort wordt geacht door de Ontwikkelaar uitontwikkeld te zijn op het moment waarop alle in het resort beoogde te verkopen kavels/Blue Bay Eigendommen zullen zijn verkocht en geleverd dan wel duurzaam voor verhuur of hotelverhuur beschikbaar zijn gesteld of anderszins duurzaam worden geëxploiteerd, danwel het moment waarop de Ontwikkelaar heeft besloten de realisatie van het resort op een eerder moment te beëindigen, danwel het moment waarop de Ontwikkelaar failliet gaat of faillissement aanvraagt.

ARTIKEL 2

PERCELEN BESTEMD VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

2.1. "Eigendom":

Het eigendom van de percelen welke in overwegende mate zullen worden gebruikt, of worden gebruikt, voor de aanleg van Gemeenschappelijke Zaken, blijft bij de Ontwikkelaar totdat het resort is uitontwikkeld. Ook al berust het eigendom van deze percelen bij de Ontwikkelaar is de Vereniging vanaf het moment dat de voltooiing van betreffende Gemeenschappelijke Zaken door de Ontwikkelaar conform de geldende voorschriften is afgerond en de oplevering aan de Vereniging door de Ontwikkelaar aan de Vereniging is geschied, verantwoordelijk voor het bestuur over- en het onderhoud en in goede bedrijfsmatige toestand handhaven van de Gemeenschappelijke Zaken. De Ontwikkelaar is na uitmeting van de percelen gerechtigd de tenaamstelling van deze opgeleverde percelen in de openbare registers te wijzigen, zodanig dat deze percelen onbezwaard ten name van de Vereniging worden gesteld, die deze percelen voor en namens de gezamenlijke Blue Bay Eigenaren dient te aanvaarden. De Ontwikkelaar is daartoe eerst verplicht zodra Blue Bay Resort is uitontwikkeld.

2.2. "Regels en Voorschriften":

De Vereniging regelt het gebruik van de Gemeenschappelijke Zaken en zal, wanneer nodig, daartoe reglementen uitvaardigen.

2.3. "Gebruiksrechten op de Gemeenschappelijke Zaken":

De Blue Bay Eigenaren hebben het recht de Gemeenschappelijke Zaken te gebruiken overeenkomstig de bestemming daarvan en volgens de door de Vereniging opgestelde reglementen, met inachtneming van:

A. *Het recht van de Ontwikkelaar om, zolang hij daarvan eigenaar is, de percelen waarop Gemeenschappelijke Zaken zijn of zullen worden gebouwd ten behoeve van derden te verhypothekeren.*
B. *Het recht van de Ontwikkelaar casu quo de Vereniging om die stappen te ondernemen welke in redelijkheid noodzakelijk zijn om de bedoelde percelen te beschermen tegen uitwinning.*
C. *Het recht van de Vereniging om de gebruiksrechten van een Blue Bay Eigenaar te schorsen indien en zolang deze zijn aandeel in de Gemeenschappelijke Kosten onbetaald laat.*
D. *Het recht van de Ontwikkelaar casu quo de Vereniging om de Gemeenschappelijke Zaken gepast te onderhouden.*
E. *Het recht van de Ontwikkelaar casu quo de Vereniging, om de toegang tot het Blue Bay Resort te reglementeren en daarop toezicht uit te oefenen, waarbij die toegang ook voor anderen dan Blue Bay Eigenaren en hun gezinsleden kan worden beperkt of verboden.*
F. *Het recht van de Ontwikkelaar casu quo de Vereniging om de percelen waarop Gemeenschappelijke Zaken zijn of zullen worden gebouwd geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een daarvoor in aanmerking komend overheids-, quasi-overheidsinstantie-, of nutsbedrijf.*
G. *Het recht van de Ontwikkelaar om bij voortduring Blue Bay Resort te ontwikkelen tot het gehele project Blue Bay Resort voltooid is.*

H. *Het recht van de Ontwikkelaar wijzigingen in het Masterplan aan te brengen in de secties of gedeelten van secties die nog niet zijn 'uitontwikkeld' zoals bedoeld in artikel 1.2.*

2.4. "Overdracht Gemeenschappelijke Zaken":

De Gemeenschappelijke Zaken zullen door de Ontwikkelaar vrij en onbezwaard, om niet, aan de Vereniging worden overgedragen nadat het gehele project Blue Bay Resort geacht wordt uitontwikkeld te zijn. De Vereniging is alsdan verplicht de Gemeenschappelijke Zaken, om niet, in eigendom te aanvaarden. De kosten van overdracht worden gezamenlijk, ieder voor de helft, gedragen.

ARTIKEL 3:

BOUWVOORSCHRIFTEN BLUE BAY EIGENDOMMEN

3.1. "Bestemming en type bouw":

Geen gebouw of andere opstal als bedoeld in 1.6 zal worden gebouwd, gewijzigd of verplaatst zonder schriftelijke toestemming van de daartoe bevoegde autoriteiten én daaraan voorafgaande goedkeuring van de ASC.

Een Blue Bay Eigendom mag uitsluitend worden bebouwd en aangewend in overeenstemming met de bestemming in het Masterplan daarvoor aangegeven. Het gebouw dient voorzien te zijn van een eenduidige architectonische stijl. De Bouwleges als hiervoor omschreven in 1.7. dienen aan de Vereniging te worden voldaan voordat de goedkeuring kan worden afgegeven.

*3. 2. "**Bouwcontrole en toegang Blue Bay Eigendommen**".*

De leden van de ASC alsmede degenen die in hun hoedanigheid van bouwcontroleur de juiste voortgang van de bouw conform de goedgekeurde schriftelijke toestemming van de daartoe bevoegde autoriteiten én de daaraan voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de ASC controleren, hebben, indien dat naar hun mening in het kader van hun werkzaamheden op het resort noodzakelijk is, toegang tot de Blue Bay Eigendommen van Blue Bay Eigenaren, ook zonder vooraf verkregen toestemming van de betreffende Blue Bay Eigenaar.

3.3. "Reglement Bouwvoorschriften Blue Bay Eigendommen"

De Bouwvoorschriften voor Blue Bay Eigendommen zijn vastgelegd in het Reglement Bouwvoorschriften Blue Bay Eigendommen.

ARTIKEL 4

MILIEU VOORSCHRIFTEN/BEWAKING EN VERKEER

4.1. "Opstallen van tijdelijke aard":

Opstallen van tijdelijke aard zoals schuren, keten, tenten, caravans, containers, en dergelijke en voorts opstallen van ondeugdelijk materiaal in zijn algemeenheid (zoals oud hout, oude dakplaten, oud blik) mogen niet op een Blue Bay Eigendom worden gehandhaafd. Een deugdelijke bouwkeet mag voor de duur van de bouw van het bouwwerk, doch voor een aaneengesloten periode van ten hoogste vier en twintig maanden of zoveel langer als in artikel 4.2 te bepalen, op het te bebouwen perceel worden geplaatst en geplaatst gehouden. Maximaal twee maanden na het gereedkomen van het bouwwerk dienen alle voornoemde objecten te zijn weggehaald, bij gebreke waarvan de Ontwikkelaar en/of de Vereniging gerechtigd is zulks te doen voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Voornoemde objecten mogen niet buiten het betreffende Blue Bay Eigendom worden geplaatst tenzij hiervoor door de Vereniging voorafgaande schriftelijke toestemming is verleend, aan welke toestemming de Vereniging voorwaarden kan verbinden.

4.2. "Bouwplicht en bouwtijd":

De Blue Bay Eigenaar dient binnen zes maanden na juridische levering, de bouwvergunning te hebben aangevraagd bij de overheidsdienst Ruimtelijke Ordening en Planning op basis van de door de ASC goedgekeurde bouwplannen en dient de bouwleges van bedoeld overheidsorgaan te hebben voldaan.

De Blue Bay Eigenaar dient de bouw van het bouwwerk met aanhorigheden en eventueel zwembad volledig te hebben voltooid inclusief de terreinafscheidingen, tuininrichting, parkeerplaatsen en schilderwerk conform het door de ASC goedgekeurde Ontwerp, binnen vier en twintig maanden na het laatste van de volgende tijdstippen:

1. *de datum waarop de kavel bouwrijp zal zijn;*
   Onder "bouwrijp" wordt hier verstaan dat de bouwwegen en de elektriciteit- en watervoorziening, benodigd voor de bouw, in de directe omgeving van de betreffende kavel aanwezig zijn.
2. *de datum van de juridische levering van het Blue Bay Eigendom;*
3. *de datum waarop de bouwvergunning door de overheidsdienst Ruimtelijke Ordening en Planning is verleend.*
   In geval van grote bouwwerken zoals bijvoorbeeld appartementengebouwen, hotels en commerciële gebouwen, kan bovengemelde termijn van vier en twintig maanden door het bestuur van de Vereniging, de Ontwikkelaar gehoord hebbende, worden verlengd tot een termijn waarbinnen de voorgenomen bouw redelijkerwijs kan worden afgerond.

4.3. "Herstel of vervanging van een beschadigd of vernield bouwwerk":

In geval van schade of vernieling van enig gebouwd werk door brand of andere calamiteit, is de Eigenaar van dat gebouwde (of ingeval het een Appartementengebouw of geschakelde woning betreft, naast de Eigenaar de Vereniging van Eigenaars ofwel de gezamenlijke Eigenaren) verplicht om:

a. *binnen dertig (30) dagen gerekend vanaf de dag waarop het gebouwde werd vernield of beschadigd, onherstelbare zaken of zaken welke gevaar voor instorting opleveren te slopen en alle puin en de ten gevolge van de calamiteit beschadigde en onbruikbaar geworden zaken inclusief die welke betrekking hebben op de beplanting en tuinafscheidingen, af te voeren;*
b. *binnen zes maanden gerekend vanaf de dag waarop het gebouwde werd vernield of beschadigd, aan te vangen met de reconstructie of het herstel van het gebouwde, dan wel de vervanging door nieuwbouw overeenkomstig de bestemming van het perceel en die werkzaamheden voort te zetten of te doen voortzetten totdat de bebouwing volledig zal zijn voltooid, op welke voltooiing een gelijke termijn als hierboven bedoeld in artikel 4.2 toepasselijk is. De Ontwikkelaar of de Vereniging heeft het recht om ingeval de desbetreffende Blue Bay Eigenaar, daartoe aangemaand bij aangetekend schrijven of kennisgeving tegen ontvangstbewijs dan wel bij deurwaardersexploot op een termijn van*

tenminste zeven kalenderdagen - de dag van de ter post bezorging en de dag van afgifte tegen ontvangstbewijs niet meegerekend - niet of niet tijdig, voldoet aan de bij dit artikel ad sub a. gestelde verplichtingen, al datgene te doen verrichten door derden wat zij ter voldoening aan de hier gestelde norm nodig mocht achten. Alle kosten door de Ontwikkelaar of de Vereniging gemaakt in de uitvoering hiervan zijn voor rekening van de betreffende Blue Bay Eigenaar, inclusief de kosten van ingebrekestelling en de buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten tot verhaal op de betrokken Blue Bay Eigenaar.

4.4. "Gebruik van Blue Bay Eigendom anders dan tot woongenot":

Het is verboden om op enig Blue Bay Eigendom bestemd tot het hebben van Vrijstaande of Geschakelde Villa's, Appartementen, Vakantiewoningen, of andere tot bewoning of logies bestemde Bouwwerken, enige industrie, zaak, handel, vak of beroep, hoe dan ook omschreven of onder welke naam dan ook, te drijven, uit te oefenen of te hebben of anders te (doen) gebruiken dan voor uitsluitend bewoning of verhuur, als dit is toegestaan zoals omschreven in artikel 9.

4.5. "Onderhoud woning en tuin":

De Blue Bay Eigenaar zal er zorg voor dragen dat zijn woning en tuin te allen tijde in goede staat van onderhoud verkeren. Bestaande bomen mogen uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging worden gekapt of gerooid. De tuin dient van een deugdelijke beplanting conform het gestelde in de bouwvoorschriften te zijn voorzien en het geheel dient er verzorgd uit te zien, zonder overlast te bezorgen aan derden. De opstallen dienen aan de buitenzijde voorzien te zijn van een door de ASC vooraf goedgekeurde deugdelijke kleurafwerking. Bij in gebreke blijven hiervan kan de Vereniging of een door haar aan te wijzen derde het noodzakelijke onderhoud voor rekening van de Blue Bay Eigenaar na voorafgaande waarschuwing laten verrichten onder verplichting voor de Blue Bay Eigenaar het verschuldigde op eerste verzoek terstond aan de Vereniging te voldoen.

4.6. "Vuil":

Noch op de Blue Bay Eigendom, noch op straat of elders op het resort mag vuil of afval worden gestort. Vuil of afval mag slechts in afsluitbare containers worden gestort op daartoe aangewezen plaatsen. Evenmin mag in de tuin van enig Blue Bay Eigendom of op straat of elders op het resort grof vuil, zoals afval van bouwwerkzaamheden, autowrakken, ijskasten, fornuizen, huisraad, of dergelijke, worden gehouden, opgeslagen of bewaard.

4.7. "Giftige stoffen":

Het is verboden wettelijk niet-toegestane giftige stoffen en/of explosieve stoffen op het resort te brengen of te houden, met uitzondering van de gebruikelijke in het vrije handelsverkeer voor huishoudelijke doeleinden verkrijgbare producten in hoeveelheden bestemd voor normaal huishoudelijk gebruik en de op de Golf Club de gebruikelijke producten benodigd voor het onderhoud van het golfterrein.

4.8. "Lozing (zwembad) water":

Het is verboden om water te lozen op of over percelen waarop Gemeenschappelijke Zaken zijn of worden aangebracht dan wel op gronden van een ander. Voor het leegmaken van

zwembaden of het afvoeren van grotere hoeveelheden water welke niet op de eigen grond kunnen worden geloosd, zonder dat dat mogelijk is zonder vervuiling van de grond of van het grondwater, dient de Blue Bay Eigenaar op zijn kosten een in dit soort werkzaamheden gespecialiseerd bedrijf hiermee te belasten.

4.9. "Hinder":

De Blue Bay Eigenaar verplicht zich geen schadelijke of hinderlijke activiteiten te (doen) verrichten of toe te staan die tot ergernis of overlast van de buurtbewoners kunnen leiden. Uitdrukkelijk wordt hieronder verstaan elke vorm van redelijkerwijs te vermijden geluidsoverlast. De Blue Bay Eigenaar dient er bij zijn ontwerp en keuze van bouwmaterialen rekening mee te houden dat ook de bij normaal huishoudelijk gebruik door geluid, reuk, rook, licht en dergelijke te veroorzaken overlast voor directe buren en de verdere omgeving, wordt vermeden.

4.10. "Bebording":

Het is verboden reclameborden en/of affiches te plaatsen dan wel berichten, mededelingen en/of bekendmakingen te plaatsen of aan te plakken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging.

4.11. "Huisdieren":

Er mogen geen dieren op het resort gehouden worden anders dan:

a. *Honden, waarbij agressieve, valse of wilde honden te allen tijde verboden zijn. Honden met een gewicht van meer dan twintig kilogram (20 kg) mogen uitsluitend worden gehouden op Blue Bay Eigendommen groter dan één duizend vierkante meter (1000 m^2). Het deel van de tuin waar die honden worden gehouden, dient afgesloten te zijn waarbij in een strook van vijf (5) meter, gemeten uit de perceelgrens aan de straatzijde, de aanwezigheid van honden niet is toegestaan. Het afgesloten deel waar de honden worden gehouden, dient dusdanig te zijn aangelegd dat de honden niet kunnen ontsnappen.*

   Het is niet toegestaan meer dan twee honden per Blue Bay Eigendom te houden. Honden mogen niet loslopen over het resort.

   Het is uitdrukkelijk niet toegestaan met al dan niet aangelijnde honden de terreinen van de Golf Club te betreden.

   Het is toegestaan met aangelijnde honden op de daartoe (ter beoordeling van het bestuur) geschikte Gemeenschappelijke Zaken te wandelen, mits de gronden niet bevuild worden en geen overlast aan anderen wordt aangedaan. Uitwerpselen van huisdieren dienen door de eigenaar van deze dieren te worden opgeruimd.

   De hierboven genoemde bepalingen zijn niet van toepassing op honden die gebruikt worden door de Bewakingsdienst.

b. *Katten, maximaal twee per Blue Bay Eigendom, siervogels en siervissen, mits gehouden in adequate kooien en aquaria, op voorwaarde dat deze dieren niet gevaarlijk voor hun omgeving zijn.*

c. *Het is verboden Blue Bay Eigendommen in de recreatieve sfeer te verhuren aan huurders die huisdieren wensen mee te brengen in het gehuurde en het is voor huurders van Blue*

Bay Eigendommen in de recreatieve sfeer verboden huisdieren in het gehuurde mee te brengen.

Huisdieren mogen niet worden gefokt en/of gekweekt voor commerciële doeleinden.

4.12. "Jachtverbod":

Het is eenieder verboden in het resort op enigerlei wijze jacht te maken op dieren.

4.13. "Dienstverleningen: bewaking, toegang tot resort, kabel TV, ophalen huisvuil, etcetera":

a. *Zowel de grensbewaking als het toezicht op de toegang van personen tot het resort wordt door de Vereniging ingevuld middels een door haar in te stellen Bewakingsdienst. Het Reglement van Toegang zal door de Vereniging worden vastgesteld. Evenzo kunnen diensten als distributie van internet, data en communicatie en de ophaaldiensten van huisvuil alsmede postbezorging door de Vereniging worden ingevuld. De kosten aan deze dienstverlening verbonden zullen een onderdeel zijn van de Gemeenschappelijke Kosten.*

b. *Toegang tot het resort, zijnde particulier terrein, is verboden voor onbevoegden en de Bewakingsdienst kan eenieder die niet bij de Vereniging als bevoegd bekend is, de toegang tot het resort ontzeggen en zo nodig van het resort verwijderen.*

c. *Wat betreft de toegang tot het resort wordt onderscheid gemaakt tussen:*
   - *(i) personen met algemeen toegangsrecht en die gebruik kunnen maken van de faciliteiten die aan de Blue Bay Eigenaren ter beschikking staan, en*
   - *(ii) personen met recht tot toegang tot een bepaalde Blue Bay Eigendom, zonder het recht gebruik te maken van de bedoelde faciliteiten anders dan in aanwezigheid van een sub (i) bedoelde persoon.*

d. *Voor zover het bepaalde in artikel 10 niet van toepassing is, zijn de sub c (i) bedoelde personen de Blue Bay Eigenaren, de bij hen in het resort inwonende gezinsleden en hun huurders.*

e. *Voor zover het bepaalde in artikel 10 niet van toepassing is, zijn de sub c (ii) bedoelde personen de leden van de Golf Club en dagcontributiespelers, bezoekers van het Strandgebied, personen die deelnemen aan sportevenementen, het personeel van een Blue Bay Eigenaar waaronder begrepen aannemers en hun personeelsleden, de personen die een Blue Bay Eigenaar als bezoekers ontvangt, zijn leveranciers van goederen en diensten en voor wat een Hotel betreft, de hotelgasten.*

f. *Het is de verantwoordelijkheid van iedere Blue Bay Eigenaar er zorg voor te dragen dat ieder die aan die Blue Bay Eigenaar de bevoegdheid ontleent om in het resort toegelaten te worden, aan de Bewakingsdienst bekend is, of per geval aan de Bewakingsdienst instructies tot toelating te geven.*

g. *Het reglement van toegang kan een en ander nader uit werken doch, behoudens toepassing van artikel 10 niet aan een Blue Bay Eigenaar het recht ontzeggen om personen tot zijn Blue Bay Eigendom toe te laten die hij daar wenst te ontvangen, behoudens in uitzonderlijke gevallen, zulks ter beoordeling van de Vereniging.*

h. *De medewerkers van de Bewakingsdienst hebben, indien dat naar de mening van de Bewakingsdienst in het kader van hun werkzaamheden op het resort dringend*

noodzakelijk is, na verkregen toestemming van de Blue Bay Eigenaar als deze op/in zijn Blue Bay Eigendom aanwezig is recht op toegang tot de betreffende Blue Bay Eigendom. Zij hebben dit recht op toegang ook zonder toestemming van de betreffende Blue Bay Eigenaar als deze op dat moment niet op/in zijn Blue Bay Eigendom aanwezig is.

***4.14. "Parkeren"**:*

Bewoners zijn verplicht hun eigen voertuigen op hun eigen terrein of daartoe door de Vereniging aangewezen plaatsen te parkeren, waarbij de parkeerplaatsen op straat uitsluitend voor bezoekers bestemd zijn.

***4.15. "Verbod van motorfietsen en regelgeving voertuigen"**:*

Geen motorfietsen of andere geheel of gedeeltelijk met behulp van verbrandings- of andere motoren voortbewogen fietsen of andere kleine voertuigen, niet zijnde door de Vereniging goedgekeurde golfkarren of andere uitdrukkelijk door de Vereniging goedgekeurde voertuigen of vervoermiddelen of anders dan bromfietsen met motoren met een inhoud van niet meer dan vijftig kubieke centimeter (50 cc) - steeds voorzien van een doelmatige geluidsdemper - mogen worden gebruikt of bereden op- dan wel zullen worden toegelaten tot gebruik binnen het Blue Bay Resort. Aan een door de door de Vereniging af te geven goedkeuring kunnen door de Vereniging voorwaarden worden verbonden. Bromfietsen met motoren met een inhoud van niet meer dan vijftig kubieke centimeter (50 cc) en steeds voorzien van een doelmatige geluidsdemper, worden alleen toegelaten tot gebruik binnen het Blue Bay Resort op de geplaveide wegen bestemd voor gemotoriseerd verkeer en op daartoe middels verkeersborden door de Ontwikkelaar of de Vereniging, specifiek aangewezen paden. Gebruik van fietsen al dan niet met hulpmotor op de wandelpaden, de trottoirs, de stranden, de groenvoorzieningen, het golfterrein en gebieden bestemd voor sport en ontspanning is ten strengste verboden. De Vereniging kan aan Blue Bay Eigenaren die eigenaar zijn van een motorfiets - steeds voorzien van een doelmatige goed functionerende geluidsdemper - vergunning verlenen om met hun motorfiets het resort te betreden maar uitsluitend onder voorwaarde dat het gebruik daarvan wordt beperkt tot het zich vervoeren van de ingang tot het resort naar de woning van de eigenaar van dat vervoermiddel in het resort visa versa. Ander gebruik is verboden. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op voertuigen van de Bewakingsdienst en de Golf Club.

***4.16. "Verkeersregels"**:*

Binnen het Blue Bay Resort gelden alle verkeersregels zoals die zijn/worden vastgesteld door de overheid voor het verkeer op de openbare wegen op Curaçao alsmede de door de Vereniging vastgestelde verkeersregels. De Vereniging zal de verkeersborden plaatsen en het verkeer dusdanig regelen als met het oog op de orde en veiligheid binnen het resort nodig zal zijn. Overtredingen van de verkeersregels en ongevallen dienen te worden gemeld aan de Bewakingsdienst. De Ontwikkelaar en/of de Vereniging heeft het recht iedere Blue Bay Eigenaar, zijn huurder, inwonend gezinslid en elke andere gebruiker of bezoeker van het resort bij herhaalde overtreding van de verkeersregels een verbod op te leggen om, al dan niet voor bepaalde tijd, enig motor- of ander - voertuig, binnen het resort te besturen of te gebruiken. Bij overtreding van zulk een verbod kan de betrokkene indien hij een Blue Bay

Eigenaar is, door de Ontwikkelaar of de Vereniging de genotsrechten van de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd of als het een andere gebruiker betreft, de toegang tot het resort.

De Vereniging kan een Verkeersreglement opstellen dat ook boetes kent bij overtreding van de vastgestelde algemene - en resort-(verkeers)regels.

ARTIKEL 5

GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

5.1. "Berekening van de Gemeenschappelijke Kosten":

De kosten van onderhoud en zo nodig vernieuwing van de Gemeenschappelijke Zaken, en de daarop drukkende zakelijke lasten, retributies en belastingen en de kosten van de algemene diensten ten behoeve van de Blue Bay Eigenaren, alsmede de kosten van de Vereniging, komen ten laste van de gezamenlijke Eigenaren en van de exploitanten van het Strandgebied en de Golf Club als de Vereniging niet de exploitant is.

De Vereniging berekent deze jaarlijkse kosten die betaald moeten worden door iedere Blue Bay Eigenaar aan de Vereniging.

Bij de berekening van de jaarlijkse kosten kunnen reserveringen en voorzieningen worden getroffen voor toekomstig onderhoud aan en/of vervanging van Gemeenschappelijke Zaken alsmede de vorming van een Reservefonds of bijzondere reservefondsen zoals bedoeld in artikel 19 van de statuten van de Vereniging. Aan elk Blue Bay Eigendom zal een bepaald aantal punten toebedeeld worden in verband met de berekening van het aandeel in de Gemeenschappelijke Kosten. Het aandeel van een Blue Bay Eigendom in de Gemeenschappelijke Kosten wordt berekend aan de hand van een breuk waarvan de teller gelijk is aan het aantal punten toegekend aan dat bepaalde Blue Bay Eigendom en waarvan de noemer gelijk is aan het totaal van alle toegekende punten van de gezamenlijke Blue Bay Eigendommen en het aantal aan het Strandgebied en de Golf Club toegekende punten als Vereniging niet de exploitant is.

De punten worden met inachtneming van het bepaalde in 1.4 aan de Blue Bay Eigendommen toegekend als volgt:

Ieder appartementsrecht, geschikt voor bewoning: één (1) punt.

Iedere Blue Bay Eigendom voor een Vrijstaande Villa: twee (2) punten.

Iedere Blue Bay Eigendom voor een P1-Vakantiewoning zonder Vakantie-eenheid: anderhalve (1,5) punt.

Iedere Blue Bay Eigendom voor een P1-Vakantiewoning met Vakantie-eenheid: drie (3) punten.

Iedere Blue Bay Eigendom voor een Geschakelde Villa: anderhalve (1,5) punt.

Iedere Blue Bay Eigendom voor een Vakantiewoning: anderhalve (1,5) punt.

Het (de) Hotel(s): één (1) punt voor iedere hotelkamer, niet zijnde Vakantiewoningen die door de Blue Bay Eigenaar zijn vrijgegeven voor verhuur door een hotelexploitant.

Commerciële ruimten: één (1) punt per twee honderd vijftig vierkante meter (250m^2) grond in eigendom, met een minimum van twee (2) punten per Blue Bay Eigendom bestemd voor Commerciële ruimten.

De punten worden aan het Strandgebied en de Golf Club toegekend als volgt:
Het Strandgebied als omschreven in artikel 7: veertig (40) punten en
de Golf Club als omschreven in de artikelen 7 en 8 : één (1) punt per iedere twintig (20) contributie betalende golfleden, zulks gedurende de periode dat een ander dan de Vereniging het Strandgebied respectievelijk de Golf Club exploiteert.
Voor grote bouwwerken zoals bedoeld in artikel 4.2.3. waarvoor het bestuur van de Vereniging, de Ontwikkelaar gehoord hebbend, heeft bepaald dat de termijn waarbinnen de voorgenomen bouw redelijkerwijs kan worden afgerond wordt verlengd, geldt dat voor die verlengde bouwperiode, beginnend op de dag van het verlenen van de goedkeuring van de ingediende bouwplannen door de ASC en eindigend bij het einde van die verlengde bouwperiode of zoveel eerder als de gebouwen geheel of gedeeltelijk worden opgeleverd of in gebruik worden genomen, het bij dat bouwwerk behorende aantal punten, zoals hierboven bepaald, wordt gehalveerd.

5.2. "Betaling van Gemeenschappelijke Kosten door de Ontwikkelaar":

Ten aanzien van de bij de Ontwikkelaar in eigendom zijnde Blue Bay Eigendommen, gelegen in enige sectie van het Blue Bay Resort waarvan de Blue Bay Eigendommen, die gelegen zijn in een deel van het resort dat daadwerkelijk in ontwikkeling is genomen én waarvan tenminste vijftig (50%) procent van de zich aldaar bevindende beoogde Blue Bay Eigendommen is verkocht én geleverd dan wel voor verhuur of hotelverhuur beschikbaar is gesteld of anderszins wordt geëxploiteerd, wordt voor de berekening en de verschuldigdheid van de Gemeenschappelijke Kosten, de Ontwikkelaar ten aanzien van die Blue Bay Eigendommen beschouwd als ware hij een Blue Bay Eigenaar.
Aan ieder Blue Bay Eigendom van de Ontwikkelaar als hierboven bedoeld wordt één (1) punt toegekend, ook als de betreffende Blue Bay Eigendom niet is bebouwd.
Voor overige aan de Ontwikkelaar in eigendom behorende Blue Bay Eigendommen, waaronder begrepen Blue Bay Eigendommen die door de Ontwikkelaar zelf worden gebruikt in het kader van zijn normale bedrijfsuitoefening, zoals bijvoorbeeld kantoren en werkplaatsen, zijn geen Gemeenschappelijke Kosten verschuldigd.
Voor Blue Bay Eigendommen van de Ontwikkelaar die zijn gelegen op- en die onderdeel uitmaken van het Strandgebied en de Golf Club zijn geen afzonderlijke Gemeenschappelijke Kosten verschuldigd, zulks met inachtneming van het bepaalde omtrent de verplichting tot het betalen van Gemeenschappelijke Kosten in artikel 7.2 inzake het Strandgebied en in artikel 5.1 inzake de Golf Club.

5.3. "Betaling en inning van Gemeenschappelijke Kosten":

De Vereniging heeft het recht en de bevoegdheid om van de Blue Bay Eigenaren de Gemeenschappelijke Kosten in te vorderen en iedere Blue Bay Eigenaar zal aan de Vereniging uiterlijk binnen één maand na aanvang van het betreffende jaar, de verschuldigde Gemeenschappelijke Kosten, dan wel voorschotten daarop, vast te stellen door de Ontwikkelaar of de Vereniging, voldoen. Bij te late betaling is een rente met een percentage van achttien (18%) procent op jaarbasis over het verschuldigde aan de Vereniging verschuldigd alsmede alle kosten die door de Vereniging zijn/worden gemaakt in het kader

van de incasso van het verschuldigde, zowel de gerechtelijke- als de buitengerechtelijke. De Vereniging heeft het recht om de Blue Bay Eigenaar, die nalatig is in of achterstallig is met de betaling van zijn aandeel in de Gemeenschappelijke Kosten, het recht van gebruik en genot van de Gemeenschappelijke Zaken feitelijk te onthouden, onverminderd de verplichting van betaling door die Blue Bay Eigenaar.

Blue Bay Eigenaren die Lid zijn van een Wettelijke Vereniging van Eigenaars zijn verplicht hun aandeel in de Gemeenschappelijke Kosten te voldoen aan de betreffende Vereniging van Eigenaars. Deze betreffende Vereniging van Eigenaars is verplicht de bijdragen van al haar leden zelfstandig tijdig te voldoen aan de Vereniging als in dit artikel omschreven.

5.4. "Reservefonds":

Indien een Blue Bay Eigenaar het door hem verschuldigde als bedoeld in dit artikel niet binnen zes maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5.3. van dit artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld allereerst uit het reservefonds als bedoeld in artikel 5.1. voldaan, en indien zulks niet mogelijk is omgeslagen over de andere Blue Bay Eigenaren, in verhouding als omschreven in artikel 5.1., zulks onverminderd de schuldplichtigheid van de betreffende Blue Bay Eigenaar.

5.5. "Vergoeding Schade aan Gemeenschappelijke Zaken, met name tijdens de Bouw".

Iedere eigenaar van een Blue Bay Eigendom is gehouden aan de Vereniging te vergoeden de direct aantoonbare schade die door hem of door diegenen die in zijn opdracht voor hem werken, wordt veroorzaakt ten aanzien van Gemeenschappelijke Zaken, zoals bijvoorbeeld wegen.

5.6. "Bankgarantie door bouwers van grote Bouwwerken wegens schade aan Gemeenschappelijke Zaken":

Indien op een Blue Bay Eigendom, anders dan door de Ontwikkelaar, een gebouw zal worden gebouwd van een, naar de mening van de Vereniging, zodanige omvang en grootte dat er reden is aan te nemen dat er gedurende de bouw schade aan de Gemeenschappelijke Zaken kan ontstaan door bijvoorbeeld schade/extra slijtage aan de wegen, dan zal, nadat er overleg tussen de Eigenaar van de Blue Bay Eigendom, waarop bedoelde bouw zal plaatsvinden, en de Vereniging is geweest, door de Vereniging de vorm en grootte van een bankgarantie worden bepaald. Deze bankgarantie dient door de betreffende Eigenaar aan de Vereniging te worden afgegeven tot zekerheid van de betaling van de ten laste van die Eigenaar komende reparatiekosten inzake bedoelde schade aan de betreffende Gemeenschappelijke Zaken.

De ASC kan de voor de bouw vereiste goedkeuring voor het ontwerp van de bebouwing als bedoeld in artikel 1.6 niet eerder afgeven dan nadat bedoelde bankgarantie is vastgesteld. De bouw van het in dit artikel bedoelde gebouw kan en mag niet eerder starten dan nadat bedoelde bankgarantie aan de Vereniging is afgegeven.

5.7. "Staat van Gemeenschappelijke Zaken voor en na afloop van de bouw".

Voorafgaand aan- en na afloop van iedere bouwactiviteit op enige kavel waarvoor voorafgaande toestemming van de ASC nodig is, wordt door de Vereniging een opname gemaakt van de staat waarin een aangelegen Gemeenschappelijke Zaak zich bevindt.

ARTIKEL 6

ONDERHOUD VAN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

De Vereniging zal verantwoordelijk zijn voor het deugdelijk onderhoud van al de Gemeenschappelijke Zaken. De Vereniging kan bedoeld onderhoud aan derden uitbesteden.

ARTIKEL 7

STRANDGEBIED/TENNISBANEN/GOLF CLUB

7.1. "Het Strandgebied/Tennisbanen/Golf Club":

Het Strandgebied, het terrein waarop de tennisbanen zijn aangelegd en de terreinen van de Golf Club met daarbij behorende faciliteiten zijn een Gemeenschappelijke Zaak zulks met uitzondering van opstallen waarvan de eigendom toebehoort aan een (rechts)persoon door middel van een door de Ontwikkelaar of de Vereniging verleend (zakelijk) recht zoals bijvoorbeeld een recht van opstal.

Blue Bay Eigenaren en hun gezinsleden, hun gasten en huurders hebben recht op kosteloze toegang tot het Strandgebied.

Voor het gebruik van de faciliteiten van het Strandgebied, anders dan toegang alsmede gebruik van het strand en de zee, en voor het gebruik van de Golf Club dienen de door de strandexploitant respectievelijk de exploitant van de Golf Club tezamen met de Vereniging vast te stellen bijdragen te worden voldaan. De Vereniging kan besluiten deze bijdrage voor het strandgebied voor haar leden te voldoen en de kosten daarvan onderdeel te doen zijn van de Gemeenschappelijke Kosten.

Alle gebruikers van het Strandgebied en de zee dienen stipt de reglementen op te volgen zoals die zullen worden/zijn vastgesteld door de strandexploitant tezamen met de Vereniging. Alle gebruikers van de Golf Club dienen stipt de reglementen op te volgen zoals die zullen worden/zijn vastgesteld door de exploitant van de Golf Club tezamen met de Vereniging.

7.2. "Exploitatie door anderen dan de Vereniging":

Bij exploitatie van het Strandgebied of een gedeelte daarvan door anderen dan de Vereniging zal er door de exploitant (naar rato van het gedeelte dat hij exploiteert) een bijdrage aan de Vereniging, ter bestrijding van de Gemeenschappelijke Kosten als bedoeld in artikel 5.1, dienen te worden voldaan.

Bij exploitatie van de Golf Club door anderen dan de Vereniging zal er door de exploitant een bijdrage aan de Vereniging, ter bestrijding van de Gemeenschappelijke Kosten als bedoeld in artikel 5.1, dienen te worden voldaan.

7.3. "Tennisbanen":

Blue Bay Eigenaren, hun gasten en huurders mogen de tot de Gemeenschappelijke Zaken behorende tennisbanen gebruiken vrij van kosten anders dan een bijdrage voor eventuele verlichting, waarbij de Vereniging het recht heeft waar nodig voor het gebruik regels te stellen en speeltijden en speelroosters in te stellen.

ARTIKEL 8

GOLF CLUB

De exploitant van de Golf Club exploiteert een achttien holes golfbaan met bijbehorende faciliteiten binnen het Blue Bay Resort. Alle Blue Bay Eigenaren hebben het recht om het speelrecht van de Golf Club te verwerven. De Golf Club rekent een door de exploitant van de

Golf Club tezamen met de Vereniging vast te stellen jaarlijkse vergoeding voor het speelrecht van Blue Bay Eigenaren en hun gezinsleden op de golfbaan.

ARTIKEL 9

HET VERHUREN VAN BLUE BAY EIGENDOM

Uitsluitend in de speciaal daartoe aangewezen en ontwikkelde secties, of gedeelten van secties zoals omschreven in het Masterplan, is het toegestaan woningen of Appartementen op dag- en/of weekbasis in de recreatieve sfeer te verhuren. Tijdens deze verhuur is het niet toestaan dat de betreffende Blue Bay Eigenaar dezelfde Blue Bay Eigendom bewoont behoudens in de BP1 sectie.

In alle andere secties is verhuur van woningen of Appartementen in de recreatieve sfeer niet toegestaan. Verhuur is in deze secties slechts toegestaan voor een aaneensluitende periode van drie maanden of meer aan een en dezelfde persoon.

Verhuur en/of gebruik in deze secties is slechts toegestaan aan één huurder /gebruiker en diegenen die tot diens gezamenlijke huishouding behoren, en is niet toegestaan als de Blue Bay Eigenaar tijdens deze verhuur /dit gebruik dezelfde Blue Bay Eigendom bewoont.

De Blue Bay Eigenaar heeft de verplichting zijn huurders / gebruikers aan te melden bij de Vereniging en de Bewakingsdienst, zowel bij recreatieve verhuur als bij verhuur voor een periode van drie maanden of meer.

Bij inbreuk op deze regels of gebreke van registratie kan de Vereniging aan zulk een huurder het genot en gebruiksrecht van de Gemeenschappelijke Zaken en toegang tot het resort onthouden en verbieden dan wel zulk een huurder van het resort verwijderen.

ARTIKEL 10

SANCTIES

***10.1. "Algemeen"**:*

De Blue Bay Eigenaar is verantwoordelijk en privé hoofdelijk mede-aansprakelijk voor overtredingen gepleegd door zijn gezinsleden, employees, werklieden, aannemers, gasten, en degenen aan wie hij zijn Blue Bay Eigendom heeft verhuurd of ten behoeve van wie op zijn Blue Bay Eigendom een zakelijk genotsrecht is gevestigd, onverminderd de verantwoordelijkheid van de overtreder zelf.

***10.2. "Ontzegging gebruik van Gemeenschappelijke Zaken"**:*

Bij overtreding van één of meer van de bepalingen van deze Algemene Bepalingen, reglementen van de Vereniging en reglementen betreffende het gebruik van Gemeenschappelijke Zaken en andere Blue Bay Eigendommen, zomede bij het niet nakomen van financiële verplichtingen, zowel wat betreft de betaling van het aandeel in de Gemeenschappelijke Kosten, van boetes of anderszins, kan de Vereniging, aan de overtreder en de voor de overtreding verantwoordelijke persoon of personen, het nut en het gebruik van één of meer van de Gemeenschappelijke Zaken ontnemen. Onder het ontnemen van het nut en gebruik wordt uitdrukkelijk mede verstaan het ontzeggen van de toegang tot het resort door het ontnemen van het recht om van de wegen en paden gebruik te maken en het afsluiten van utiliteiten, zoals nutsvoorzieningen, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.3.E.

10.3. "Boetes":

Bij overtreding casu quo niet nakoming van één of meer der voorgaande bepalingen respectievelijk verplichtingen als omschreven in de artikelen 3.1 en 4.2 tot en met 4.5, verbeurt de overtreder ten behoeve van de Vereniging een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van VIJFTIG DUIZEND ANTILLIAANSE GULDENS (NAF 50.000,00) per overtreding casu quo verzuim onverminderd de bevoegdheid van de Vereniging het in strijd met genoemde bepalingen gepleegde te corrigeren, casu quo te verwijderen op de kosten van de overtreder.

Bij overtreding casu quo niet nakoming van één of meer der voorgaande bepalingen respectievelijk verplichtingen als omschreven in de artikelen 3.2, 4.1, 4.6 tot en met 4.15, alsmede 5.1, 5.3, 7 en 9, verbeurt de overtreder ten behoeve van de Vereniging een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van VIJF DUIZEND ANTILLIAANSE GULDENS (NAF 5.000,00) per overtreding casu quo verzuim onverminderd de bevoegdheid van de Vereniging het in strijd met genoemde bepalingen gepleegde te corrigeren, casu quo te verwijderen op de kosten van de overtreder.

De boetes bij overtreding casu quo niet nakoming van één of meer bepalingen respectievelijk verplichtingen zoals omschreven in het Reglement Bouwvoorschriften Blue Bay Eigendommen zijn opgenomen en omschreven in dat reglement.

De boetes worden door het bestuur van de Vereniging opgelegd. Het bestuur van de Vereniging is gerechtigd boetes in gedeelten op te leggen. Het bestuur van de Vereniging is bevoegd in daarvoor in aanmerking komende gevallen de boetes geheel of in gedeelten kwijt te schelden. In geval van constatering van een overtreding of verzuim is de Vereniging verplicht de nodige maatregelen te nemen om die overtreding of dat verzuim ongedaan te maken, bij gebreke waarvan de Vereniging schadeplichtig kan zijn jegens de betreffende benadeelde.

De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur via een emailbericht of per aangetekende brief ter kennis van het betrokken lid/de betrokken Blue Bay Eigenaar gebracht voor zover in de Statuten niet anders is bepaald. De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.

ARTIKEL 11

ALGEMENE BEPALINGEN

11.1."Wijzigingen":

De bepalingen van deze Algemene Bepalingen kunnen worden gewijzigd door de inschrijving van een daartoe strekkende notariële akte in de openbare registers, mits is voldaan aan de volgende bepalingen:

A. Wijzigingen kunnen slechts tot stand komen:
   - *op het initiatief van het bestuur van de Vereniging;*
   - *op het initiatief van de Ontwikkelaar tot het moment dat het resort is uitontwikkeld.*

B. Een besluit tot wijziging moet worden genomen in een speciaal daartoe bijeengeroepen Algemene Ledenvergadering en op de wijze zoals voorgeschreven voor het wijzigen van de Statuten van de Vereniging.

11.2."Rechten van de Ontwikkelaar":

De Ontwikkelaar is bevoegd om Blue Bay Eigendommen te verkopen op al die voorwaarden en aan elke koper welke hem goeddunkt, voor de periode dat de Ontwikkelaar enig bezit heeft in het Blue Bay Resort. Tot deze bevoegdheid is nadrukkelijk mede begrepen de verkoop van enig aaneengesloten deel van het Blue Bay Resort als een eenheid zo, dat het geen deel zal gaan uitmaken van het resort en mits hiermee het wezen van het Blue Bay Resort niet wordt aangetast en de reeds ontwikkelde secties en gebieden, inclusief de gemeenschappelijke, een aaneengesloten geheel blijven vormen met behoud van faciliteiten en rechten zoals in deze Algemene Bepalingen vastgelegd.

ARTIKEL 12

TEKSTEN IN HYPOTHEEKAKTEN

Een Blue Bay Eigenaar is, op straffe van een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete, groot ÉÉN HONDERD TACHTIG DUIZEND ANTILLIAANSE GULDENS (NAF 180.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Blue Bay Resort Eigenaren, verplicht om, indien hij een geldlening onder hypothecair verband op een Blue Bay Eigendom wenst te nemen:

- de na te melden tekst in de betreffende hypotheekakte te doen opnemen:

"De bank en hypotheekgever zijn in kennis gesteld van de inhoud van de titels van aankomst en verbinden zich om bij een eventuele verkoop als hier bepaald de bijzondere voorwaarden voortvloeiende uit de titels van aankomst in de betreffende vervreemdingsakte te zullen opnemen en te zullen opleggen op de kopers, zulks op de wijze zoals in de betreffende, genoemde titels is bepaald." en

- de geldgever/bank/hypotheeknemer van de inhoud van de onderhavige akte kennis te doen nemen; en

- het onderhavige beding als kettingbeding op te leggen aan de nieuwe verkrijger bij elke vervreemding in economische en/of juridische eigendom van- of vestiging van een genotsrecht (anders dan huur) op Blue Bay Eigendom of een deel daarvan en ten behoeve van de verkoper en de Vereniging te bedingen en aan te nemen en woordelijk in de akte van overdracht casu quo vestiging/overdracht van het genotsrecht op te nemen.

ARTIKEL 13

VERVREEMDING EN NOTARIS

Bij vervreemding van een Blue Bay Eigendom is de vervreemder/Blue Bay Eigenaar verplicht er zorg voor te dragen dat de instrumenterende notaris een eventueel ten tijde van de vervreemding nog door de vervreemder/Blue Bay Eigenaar aan de Vereniging verschuldigd aandeel in de Gemeenschappelijke Kosten, zoals bedoeld in deze Algemene Bepalingen, alsmede eventueel andere nog door de vervreemder/Blue Bay Eigenaar aan de Vereniging verschuldigde betalingen, inhoudt ter rechtstreekse betaling direct na het passeren van de leveringsakte aan de Vereniging van bedoeld nog verschuldigd aandeel in de Gemeenschappelijke kosten en eventuele andere nog verschuldigde betalingen van de vervreemder/Blue Bay Eigenaar aan de Vereniging. De betreffende notaris zal tijdig bij de Vereniging informeren of er achterstanden in betalingen van de vervreemder aan de Vereniging zijn, indien dat het geval is deze opnemen in de afrekening van de vervreemder en

bedoelde bedragen na het passeren van de akte van levering rechtstreeks overmaken aan de Vereniging.

ARTIKEL 14

BOETES EN INDEX

Alle in deze Algemene Bepalingen genoemde boetebedragen zullen vanaf 1 januari 2016 jaarlijks zijn onderworpen aan de index, welke door het Centraal Bureau van de Statistiek wordt vastgesteld voor gezinsconsumptie, te weten het Consumenten Prijsindexcijfer (CPI Totale Bevolking Curaçao).

Alle door de Vereniging te innen boetes komen ten goede aan het Reservefonds als bedoeld in artikel 5.1.

ARTIKEL 15

BEVOEGHEDEN ONTWIKKELAAR

Waar in deze Algemene Bepalingen bevoegdheden zijn toegekend aan de Ontwikkelaar of de Vereniging, worden deze bevoegdheden uitgeoefend door de Ontwikkelaar tot deze het Blue Bay Resort project heeft uitontwikkeld, waarna deze bevoegdheden alsdan uitsluitend door de Vereniging worden uitgeoefend. De Ontwikkelaar zal hiervan door authentieke in de openbare registers over te schrijven akte doen blijken. De Ontwikkelaar is evenwel bevoegd daartoe in aanmerking komende bevoegdheden, al dan niet permanent, vervroegd aan de Vereniging over te dragen, in welk geval de Vereniging deze bevoegdheden zal uitoefenen.

ARTIKEL 16

KETTINGBEDING

Bovenstaande Algemene Bepalingen inzake het Blue Bay Resort en in plaats daarvan, indien deze Algemene Bepalingen naderhand zijn gewijzigd, de volledige tekst van de Algemene Bepalingen zoals deze na deze wijziging luiden (zulks met vermelding van de datum van het passeren van de notariële akte waarin deze wijziging is doorgevoerd), alsmede dit beding, moeten bij elke vervreemding in economische en/of juridische eigendom van- of vestiging van een genotsrecht (anders dan huur) op het verkochte of een deel daarvan aan de nieuwe verkrijger(s) worden opgelegd en ten behoeve van de Ontwikkelaar en de Vereniging worden bedongen en aangenomen en woordelijk in de akte van overdracht casu quo vestiging/overdracht van het genotsrecht worden overgenomen, bij niet-nakoming waarvan de nalatige ten behoeve de Vereniging een niet voor matiging vatbare boete verschuldigd zal zijn van TWEE HONDERD ZEVENTIG DUIZEND ANTILLIAANSE GULDENS (NAF 270.000,00), welke boete direct opeisbaar zal zijn door het enkele feit van verzuim, mitsdien zonder enige sommatie, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, onverminderd de verplichting tot schadevergoeding aan de benadeelde partij, zo daartoe termen aanwezig zijn."

BIJZONDERE BEPALINGEN

Voor wat betreft bijzondere bepalingen die op het Verkochte betrekking hebben en speciaal voor wat betreft erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar hetgeen voorkomt in voormelde titel van aankomst. Bedoelde bepalingen luiden woordelijk als volgt:

*"**KETTINGBEDING***

a. *de verkrijgers zijn gehouden de hierbij door hen verkregen percelen te bebouwen, te onderhouden en te gebruiken niet anders dan zoals toegestaan door de geldende* ***Verklaring van Algemene Bepalingen inzake het Curasol Resort****, oorspronkelijk vastgesteld bij akte op vier en twintig december negentienhonderd twee en negentig voor een waarnemer van mij (lees: notaris mr G.C.A. Smeets) verleden, van welke akte een afschrift ten hypotheekkantore te Curaçao werd overgeschreven op acht en twintig december negentienhonderd twee en negentig in Register C, deel 610, nummer 70, (de "****Verklaring****") en waarvan voorts een afschrift aan de koper ter beschikking is gesteld. De bepalingen van de Verklaring worden gehouden in deze akte te zijn overgenomen en geïnsereerd.*

b. *Bij overtreding van een of meer der bepalingen van de Verklaring, zal de overtreder voor iedere overtreding een boete verbeuren zoals in de Verklaring vastgesteld, ten behoeve van de in de Verklaring bedoelde instantie, onverminderd het recht van die instantie om het in strijd met de bepalingen aanwezige te doen verwijderen op kosten van de overtreder. De verkrijgers en de opvolgende verkrijgers in eigendom of zakelijke genotsrecht zullen aansprakelijk zijn voor overtredingen tijdens de duur van hun eigendom of zakelijk genotsrecht door wie ook gepleegd, en in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal nodig zijn.*

c. *De verkrijgers zijn verplicht lid te worden van de Vereniging van Curasol Resort Eigenaren en, ongeacht of zij aan deze verplichting heeft voldaan, machtigt zij onherroepelijk het bestuur van de genoemde vereniging om voor en namens haar te voorzien in het onderhoud, de reiniging en zonodig vernieuwing van de mandelige zaken, en om van de eigenaren hun bijdragen in de kosten voorzover verschuldigd te vorderen zoals zij daartoe zelf gezamenlijk bevoegd zijn.*

d. *Dit kettingbeding, met inbegrip van dit beding, moet bij elke overdracht in eigendom van, en vestiging of overdracht van een zakelijk genotsrecht op, het hierbij verkochte of een gedeelte daarvan aan de verkrijger worden opgelegd en door deze worden aangenomen, en woordelijk en in haar geheel in de akte van overdracht of vestiging worden aangehaald, zulks op verbeurte door de verkrijgers en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van bedrage van twee honderd duizend gulden Nederlands Antilliaans courant (NAf. 200.000,--), per bouwterrein ten behoeve van de instantie die volgens de Verklaring bevoegd is de sub b bedoelde boetes op te eisen.*

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde de in dit kettingbeding vervatte bedingen op te leggen en de verkrijgers verklaarden vorenstaande verplichtingen op zich te nemen.

ERFDIENSTBAARHEID

Ten aanzien van erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar een akte van vier en twintig september negentienhonderd zeven en negentig voor mr J.W.M. Thesseling, destijds notaris ter standplaats Curaçao, waarvan een afschrift werd overgeschreven ten

*hypotheekkantore alhier op negen en twintig september daarna in register C, deel **750**,*
*nummer **44** waarin staat vermeld:*

*Ten behoeve van en ten laste van de aan Curasol Resort Developments N.V. in eigendom toebehorende percelen behorende tot het Curasol Resort, bestaande uit de onvervreemde delen van plantages genaamd "St Elizabeth" en Blije Rust" ook wel genaamd "Groote Blaauw" gelegen in het Tweede District van Curaçao, zoals verkregen door Curasol ingevolge akte op zes en twintig september negentienhonderd negentig, waarvan een afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore alhier op twee mei daarna in Register C, deel **564**, nummer **41** en ten behoeve en ten laste van het hierbij aan de verkrijgers in eigendom overgedragen percelen bestemd voor woondoeleinden, worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd ter bescherming van de "Mandelige Zaken" als vermeld in artikel 1.3 sub A tot en met J van de op vier en twintig december negentienhonderd twee en negentig ten overstaan van de plaatsvervanger van notaris mr G.C.A. Smeets te Curaçao verleden akte houdende "Algemene Bepalingen inzake het Curasol Resort"; welke erfdienstbaarheid bij deze ook wordt gevestigd ten behoeve en ten laste van de sub B gemelde onroerende goederen.*

1.1. *De erfdienstbaarheid van weg ter zake van de wegen, paden en parkeerplaatsen zoals aangegeven op tekening nummer CRAE-1 Curasol Resort Algemeen Eigendom van oktober negentienhonderd twee en negentig, schaal 1:2000, waarvan een exemplaar aan deze akte wordt gehecht (verder te noemen: Masterplan) voorzover deze zijn of worden gerealiseerd op het dienend erf.*

1.2 *De in het eerste lid bedoelde wegen, paden en parkeerplaatsen zullen door de eigenaren, bevoegde gebruikers, leveranciers en bezoekers van het heersend erf gebruikt mogen worden als voetpaden voor mens en dier en als rijweg voor wagens, auto's, landbouwmachines, graafwerktuigen, fietsen en alle andere vervoermiddelen, in de ruimste zij des woords met uitsluiting van motoren. De paden en parkeerplaatsen zullen door de eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersend erf mogen worden gebruikt overeenkomstig hun respectieve bestemmingen.*

2.1. *De erfdienstbaarheid strekkende tot het gebruik van de in artikel 1.3 sub B,C,D,E,F,G,H en J van bovenvermelde akte genoemde gerealiseerde of nog te realiseren voorzieningen te weten:*

a. *Waterafvoer,- irrigatie en rioleringssystemen.*
b. *Veiligheidshekken, bewakingsruimten en beveiligingssystemen.*
c. *Strand, strandclub en het daarbij behorende terrein, voorzover niet volgens het masterplan gelegen binnen of aan, of gebouwd op het Curasol Eigendom van een hotel.*
d. *De tennisbanen, voorzover niet volgens het Masterplan gelegen op het Curasol Eigendom van een hotel of van de Golf Club.*
e. *Open gebieden met hun beplantingen en joggingpaden, met uitzondering van enig deel van de Golfclub.*

f. *De meren met uitzondering van die welke volgens het Masterplan tot de Golf Club behoren.*

g. *Straatmeubilair en terreinverlichting.*

h. *Buitengrensmuren en hekken van het Curasol Resort.*

i. *Kabeltelevisie, infrastructuur en installaties inclusief antennes en toebehoren.*

Een en ander voorzover deze voorzieningen aangebracht zijn of zullen worden op het dienend erf.

2.2 *De in 2.1 a tot en met i genoemde voorzieningen zullen door de eigenaren en bevoegde gebruikers van de heersende erven gebruikt mogen worden overeenkomstig de respectieve bestemmingen van deze voorzieningen.*

3.1. *Deze erfdienstbaarheden zullen ongewijzigd voort blijven bestaan ook al mocht(en) het heersende erven en/of het dienende erven verder worden verbouwd, gebouwd, gesplitst, verkaveld of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring voor het dienend erf.*

3.2 *Indien en voorzover de in artikel 1.1 bedoelde wegen, paden en parkeerplaatsen zonder toestemming van de heersende erven worden aangelegd of gewijzigd in afwijking van de tracés aangegeven op het Masterplan, zal de erfdienstbaarheid (blijven) rusten op die in afwijking van dat Masterplan aangelegde wegen, paden en parkeerplaatsen.*

4. *De kosten van onderhoud en vernieuwing van de met erfdienstbaarheid bezwaarde gronden als ook de daarop drukkende lasten, retributies en belastingen zijn voor rekening van en worden gedragen door de partijen als bepaald in en overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 van de Verklaring."*

OVERDRACHT VAN RECHTEN EN OVERNAME VAN VERPLICHTINGEN

Curasol draagt bij deze voor zoveel mogelijk over alle rechten als omschreven in de Verklaring aan de verkrijgers, die deze rechten aanvaarden en als eigen rechten zullen uitoefenen, waartegenover de verkrijgers zich verplichten om de verplichtingen als omschreven in de Verklaring voor zover betrekking hebbende op het hiervoor omschreven ingebrachte onroerend goed als haar eigen verplichtingen na te komen.

Curasol is verplicht zich in te spannen om er voor te zorgen, dat de Vereniging van Curasol eigenaren voor zoveel nodig vorenstaande cessie erkent en meewerkt aan de overname door de verkrijger van vorenbedoelde verplichtingen.

OVERDRACHTSVERPLICHTING:

1. *Nadat de Ontwikkelaars (als bedoeld in de Verklaring) het Curasol Resort project heeft uitontwikkeld in de zin zoals bedoeld in de slotbepaling van de Verklaring, zullen de verkrijgers het gedeelte van het hierbij overgedragen onroerend goed dat volgens de Verklaring is bestemd tot Mandelige Zaken en met erfdienstbaarheden is bezwaard, om niet overdragen aan de in de Verklaring omschreven Vereniging danwel mandelige eigenaren. De kosten van notariële overdracht en inschrijving zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.*

2. *Indien de verkrijgers, na daartoe deugdelijk bij aangetekende brief met ontvangstbevestiging, met inachtneming van een termijn van dertig (30) dagen te zijn-*

gesommeerd, nalaten aan de in het eerste (1e) lid bedoelde verplichting te voldoen, verbeurt zij ten behoeve van de Vereniging een boete van Eén Miljoen Vijf Honderd Duizend Gulden Nederlands Antilliaans Courant (Naf. 1.500.000,--), welke boete zal zijn verbeurd zonder dat waarschuwing, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

3. *De verkrijgers zijn verplicht om indien zij overgaan tot vervreemding van (een gedeelte van) de bij deze overdragen onroerende goederen indien en voor zover de overdacht (een deel van) de Bezwaarde Zaak omvat, de verplichting tot overdracht daarvan aan de Vereniging danwel mandelige eigenaren zoals in lid 1 omschreven aan de verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen aan de verkrijger en deze voor en namens de Vereniging te doen aannemen, zulks op strafe van een boete van Eén Miljoen Vijf Honderd Duizend Gulden Nederlands Antilliaans Courant (Naf. 1.500.000,--), welke boete zal zijn verbeurd zonder dat waarschuwing, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De comparant sub 2, handelende namens de verkrijgers verklaarden vorenstaande verplichtingen op zich te nemen, terwijl de comparant sub 1, handelende als gemachtigde van de Vereniging verklaarde dit beding ten behoeve van de Vereniging aan te nemen.*

De verkrijgers zijn elk afzonderlijk jegens Vereniging gebonden tot nakoming van alle verplichtingen voor de verkrijger uit de overdrachtsverplichting voortvloeiende.

TEKST IN HYPOTHEEKAKTEN:

"De eigenaar is op straffe van een direct opeisbare niet voor matiging vatbare boete groot Eén Honderd Duizend Gulden Nederlands Antilliaans Courant (Naf. 100.000,--) per bouwterrein ten behoeve van de Vereniging van Curasol Eigenaren verplicht om, indien hij een geldlening onder hypothecair verband op het verkochte wenst op te nemen, na te melden tekst in de betreffende hypotheekakte te doen opnemen:

"De hypotheeknemer en de hypotheekgever zijn in kennis gesteld van de inhoud van de titels van aankomst en verbinden zich om bij een eventuele(executoriale) verkoop als hier bepaald de bijzondere voorwaarden in de betreffende vervreemdingsakte te doen opnemen en te zullen opleggen aan de kopers, zulks op de wijze als in de betreffende titels is bepaald.

De hypotheeknemer en de hypotheekgever zijn verplicht zich om dit beding op te leggen aan de nieuwe verkrijger bij elke vervreemding in economische en/of juridische eigendom van of vestiging van een genotsrecht (anders dan huur) op een bouwterrein en ten behoeve van de verkoper te bedingen en aan te nemen en woordelijk in de akte van overdracht casu quo vestiging/overdracht van het genotsrecht op te nemen.

De hypotheeknemer en de hypotheekgever dienen in de betreffende hypotheekakte te verklaren, dat zij kennis hebben genomen van de vorenbedoelde bijzondere voorwaarden en deze te kennen."

DEFINITIE

Onder bouwterrein dient te worden verstaan:

Alle bij deze akte geleverde gronden, die conform het huidige bestaande masterplan van het Curasol Resort niet bestemd zijn voor mandelige zaken.

Terzake van de hiervoor bedoelde MANDELIGE ZAKEN verklaarde de comparant, handelend als sub b gemeld, te verwijzen naar de akte van mandeligheid, verleden op vier en twintig December negentienhonderd twee en negentig voor een waarnemer van mij (lees: Notaris G.C.A. Smeets), waarvan een afschrift werd overgeschreven ten Hypotheekkantore alhier op acht en twintig December negentienhonderd twee en negentig in register C, deel 610, nummer 69."

Openstaande verplichtingen Vereniging van Blue Bay Resort Eigenaren (bouwplicht)

De Vereniging van Blue Bay Resort Eigenaren heeft mij, notaris bij e-mails van twee september en zevenentwintig oktober tweeduizend zesentwintig medegedeeld dat ten aanzien van het Registergoed nog de navolgende punten openstaan. De huidige eigenaar/koper dient deze ingevolge de Algemene Bepalingen van de Vereniging binnen de voor hem geldende bouwplicht te realiseren:

a. afbouw van het dak door middel van een dakopbouw met dakpannen, waarvoor de Architectonische Schoonheidscommissie in mei tweeduizend zesentwintig goedkeuring heeft verleend voor (afwijkende) dakpannen;

b. realisatie van de erfafscheiding aan de voor-, linker- en rechterzijde;

c. realisatie van het tuinplan en de tuininrichting;

d. afronding van de schilderwerkzaamheden.

Aflevering, huurbeding en ontruiming

Het huurbeding wordt ingeroepen door de executant, waardoor huurovereenkomsten die zonder de goedkeuring van de executant zijn gesloten, niet zullen worden gerespecteerd. Indien de executant geen toestemming heeft gegeven voor de verhuur van het registergoed en het registergoed bij de (juridische) aflevering onverhoopt niet vrij is van bewoners en gebruikers, dient de koper de ontruiming te bewerkstelligen uit kracht van de grosse(n) van de daartoe benodigde akte(n), desnoods met behulp van de sterke arm en voor eigen rekening en risico.

Van het in artikel 20, tweede lid van de algemene voorwaarden is het volgende van toepassing:

"De koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden en overigens is de verkoper niet bekend met huurovereenkomsten inzake het verkochte."

In geval blijkt dat, ondanks hetgeen hiervoor is vermeld met betrekking tot niet bekend zijn door verkoper met de huurovereenkomst inzake het verkochte en het registergoed toch is verhuurd of in gebruik afgestaan aan een ander dan heeft de verhuring of de ingebruikneming plaatsgevonden zonder voorafgaande verkregen toestemming van **VIDANOVA BANK N.V.**.

Van het in artikel 20, tweede lid van de algemene voorwaarden is het volgende van toepassing ingeval de verhuring of de ingebruikneming zoals hiervoor vermeld heeft plaatsgevonden:

"De verkoper doet bij deze een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten alsmede van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor

zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek van Curaçao vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

Indien het registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming."

Indien het registergoed bij de feitelijke levering nog in gebruik is bij de eigenaar, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De executant staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

MACHTIGING TOT AANVULLING OF VERBETERING

Voorts verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, dat zij bij deze onherroepelijk volmacht geeft aan ieder van de medewerkers, thans of te eniger tijd, verbonden aan het kantoor van de bewaarder dezer minuutakte, zowel aan allen tezamen als ieder van hen afzonderlijk, om zo nodig namens executant handelingen te verrichten voor het opmaken van en te compareren bij een akte tot aanvulling of verbetering van de onderhavige akte, enkel en alleen op grond van een verzuim in de kadastrale aanduiding, clerical error en/of tikfouten in deze oorspronkelijke akte.

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld.

WAARVAN AKTE in minuut opgemaakt, is verleden te Curaçao op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon, handelend als gemeld, opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, dat de executant tijdig een concept van de onderhavige akte heeft ontvangen en van de inhoud van de akte heeft kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon, handelend als gemeld, en vervolgens door mij, notaris.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

mr. André Elzo Gosselaar

