

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVEILINGEN
"AVVE"

Heden, eenentwintig februari tweeduizend vijftientwintig, verscheen voor mij, mr. Theodore Reuben Johnson, notaris te Aruba: _____
mevrouw mr. **Andrea Marcela Zuluaga Arias**, jurist, geboren te Pereira, Colombia op acht en twintig februari negentienhonderd zes en negentig, —
wonende in Aruba, werkzaam ten kantore van mij, notaris, met adres _____
Caya Dr. J.E.M. Arends 13, Unit 1, Athene Building, Oranjestad, Aruba, —
gehuwd. _____

De comparante verklaarde bij deze akte over te willen gaan tot het _____
vaststellen van de navolgende algemene veilingvoorwaarden voor _____
executieveilingen ("AVVE"), welke voorwaarden van toepassing zullen _____
worden verklaard ten overstaan van mij, notaris, dan wel mijn _____
plaatsvervanger of opvolger te houden executoriale verkoop van _____
registergoederen. Deze AVVE worden geacht de voorheen door mij, _____
notaris, in gebruik zijnde algemene veilingvoorwaarden zoals _____
ingeschreven op vijf oktober tweeduizend zeven ten Hypotheekkantoor _____
van Aruba in Register C deel 731 nummer 24., te vervangen. _____
Van deze voorwaarden kan in de desbetreffende bijzondere _____
veilingvoorwaarden worden afgeweken. _____

De bij deze akte vast te stellen AVVE zullen gedeponereerd worden ter _____
griffie van het Gerecht in Eerste Aanleg van Aruba. _____

De comparante verklaarde, dat deze AVVE thans luiden als volgt: _____

BEGRIPPEN _____

In deze AVVE wordt verstaan onder: _____

1. **AFLEVERING** _____
het stellen van het registergoed in het bezit van de koper
overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 van deze voorwaarden. —
2. **AFMIJNBEDRAG** _____
het bedrag waarop bij de afslag wordt afgemijnd. _____
3. **AFSLAG** _____
de fase van de veiling waarin kan worden afgemijnd. _____
4. **AKTE DE COMMAND** _____
de notariële akte waarbij de bieder de vertegenwoordigde, bedoeld
in artikel 5 lid 2, noemt. _____
5. **AKTE VAN KWIJTING** _____
de notariële akte waarin ofwel door de notaris wordt verklaard dat
de koopsom is ontvangen ofwel door de verkoper kwijting wordt
verleend voor de koopsom. _____
6. **BIEDER** _____
degene die in de veiling een bod uitbrengt, onverschillig of dit bij
opbod of afmijning geschiedt, alsmede degene die een bod
uitbrengt in het kader van een onderhandse verkoop. _____
7. **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN** _____

de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze AVVE geldende bepalingen die opgesteld worden conform het bepaalde in artikel 517 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, vermeld in de akte van bijzondere veilingvoorwaarden. _____

8. **BOD** _____
elk door een gegadigde in de veiling, hetzij bij opbod hetzij bij afmijning, geboden bedrag dat als zodanig wordt erkend, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het registergoed door middel van onderhandse verkoop. _____
9. **EIGENAAR** _____
de natuurlijke- of rechtsperso(o)n(en) die in de openbare registers als eigenaar c.q. erfpachter ingeschreven staat/staan. _____
10. **GUNNING** _____
de verklaring van de verkoper aan de notaris dat de verkoper het bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de veiling, de koopovereenkomst tussen de verkoper en de koper tot stand komt. -
11. **INZET** _____
de fase van de veiling waarin bij opbod kan worden geboden. _____
12. **INZETTER** _____
degene die bij de inzet het hoogste en als zodanig erkende bod heeft gedaan. _____
13. **INZETSOM** _____
het hoogste bij de inzet uitgebrachte en als zodanig erkende bod. —
14. **KOPER** _____
degene aan wie wordt gegund, tenzij deze in een akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de anderen als koper worden aangemerkt. _____
15. **KOOPSOM** _____
het bod waarvoor wordt gegund. _____
16. **LEVERING** _____
de rechtshandeling welke nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het registergoed. _____
17. **ONDERHANDSE VERKOOP** _____
De executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba. _____
18. **OPBOD** _____
Het door een Bieder uitbrengen van een hoger bod tijdens de inzet.
19. **PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING** _____
een samenstel van notariële akten bestaande uit de eventuele afzonderlijke akte van bijzondere voorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van inzet en afslag, van de eventuele akte van gunning en van de eventuele akte de command. _____
20. **REGISTERGOED** _____
de onroerende zaak die wordt geveild of het te veilen zelfstandig voor overdracht vatbare beperkte recht op een registergoed. Onder het begrip registergoed wordt mede verstaan het lidmaatschap van

een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één of meer onroerende zaken of gedeelten daarvan. Het begrip registergoed omvat ook de roerende zaken bedoeld in artikel 3:254 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba, die krachtens het daar vermelde pandrecht en het daar bedoelde beding, samen met de onroerende zaak worden geveild.

21. **RICHTPRIJS**
het minimum bedrag waarvoor het registergoed in de veiling wordt gebracht.
22. **SCHULDENAAR**
Degene(n) die uit welke hoofde dan ook in gebreke is/zijn het aan de verkoper verschuldigde te voldoen.
23. **VEILING**
de executoriale verkoop van registergoederen in het openbaar als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek van Aruba of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, ten overstaan van mr. T.R. Johnson, notaris te Aruba, zijn opvolger, plaatsvervanger of waarnemer (hierna ook aan te duidend als: de notaris) in opdracht van een hypotheekhouder, een beslaglegger of een executant krachtens rechterlijk bevel.
24. **VERKOPER**
degene(n) in wiens (wier) opdracht de veiling wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot veilen ontleent.

ARTIKEL 1. OMSCHRIJVING REGISTERGOED

1. De verkoper is verplicht het registergoed in de bijzondere veilingvoorwaarden op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, welke mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals ter veiling aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts ten minste te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
- de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
 - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
 - de geldende civielrechtelijke bestemming van het recht;
 - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan; en
 - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.

3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts ten minste te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar: _____
 - het toepasselijke reglement van splitsing; en _____
 - de door het bestuur van de Vereniging van Eigenaars opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdragen. _____
4. De (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is. _____
5. De omschrijving van een lidmaatschap dient ten minste te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar de geldende statuten en reglementen met eventuele, toelatingsbepalingen, de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard. _____

ARTIKEL 2. ORGANISATIE VAN DE VEILING _____

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de veiling berusten bij de notaris. _____
2. De notaris maakt de veiling en de veilingvoorwaarden ten minste dertig (30) dagen voor de veilingdatum bekend. _____
3. De notaris informeert, desgevraagd, de gegadigden voordat tot het bieden wordt overgegaan, zo goed mogelijk omtrent de verschuldigdheid van de voor rekening van de koper komende belastingen, kosten en lasten. _____
4. De notaris heeft de bevoegdheid tijdens de zitting, ook zonder opgave van redenen: _____
 - een bod niet als zodanig te erkennen; _____
 - een of meer gegadigden van de veiling uit te sluiten; _____
 - bij de inzet de veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste bod, opnieuw tot afslag over te gaan, de veiling af te gelasten of te onderbreken; _____
 - andere, naar het oordeel van de notaris noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontzeggen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen. _____
5. De notaris stelt vast of er bij het uitbrengen van het bod een zodanige vergissing is gemaakt, dat, naar het oordeel van de notaris, de bieder niet aan het uitbrengen van zijn bod gehouden kan worden. _____
6. Het oordeel van de notaris omtrent alles wat zich tijdens de veiling voordoet en de uitleg of de toepassing van de veilingvoorwaarden tijdens de zitting, is - bij wijze van bindend advies - beslissend. _____

7. Voor alles wat de veiling betreft, kiezen de bij de veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de notaris.
8. Indien bij de notaris overeenkomstig de wet onderhandse biedingen worden gedaan, stuurt de notaris onverwijld een afschrift van het geschrift waaruit die bieding blijkt aan de verkoper en de eigenaar van of gerechtigde tot het registergoed.

ARTIKEL 3. WIJZE VAN VEILEN

1. De veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste, de inzet, bij opbod;
 - de tweede, de afslag, bij afmijning.Dit gebeurt na elkaar in één zitting, tenzij in de bijzondere veilingvoorwaarden daarvan wordt afgeweken.
2. Het bieden bij opbod geschiedt openlijk op duidelijk waarneembare wijze. Tenzij anders door de notaris is bepaald zal het bieden beginnen vanaf de inzetprijs en elk bod daarna met een bedrag van een duizend Arubaanse florin (Afl. 1.000,00) boven de inzetprijs. Het opbieden dan wel afmijnen zal in ronde sommen van een duizend Arubaanse florin (Afl. 1.000,00) moeten geschieden, tenzij door de notaris anders wordt bepaald. Het al dan niet hanteren van een inzetprijs is uitsluitend ter beoordeling van de verkoper.
3. Het bieden bij afmijning geschiedt door het opsteken van de hand van de Bieder waarbij mondeling het woord "mijn" wordt geroepen (in het Engels: "mine" of Papiaments "dimi") bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
4. Brengen meer personen tegelijk het hoogste bod uit, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende veiling niet bieden, wordt tijdens de zitting de hoogste bieder aangewezen door middel van loting ten overstaan van de notaris.
5. Het hoogste bod is het bedrag waarvoor wordt geboden tijdens de afmijning. Wordt niet geboden tijdens de afmijning, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.
6. Indien de verkoper al dan niet samen met een andere verkoper meer registergoederen in veiling brengt, kan hij/zij deze bij de afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits het voornemen daartoe bekend is gemaakt uiterlijk bij het begin van de veilingfase waarin de afslag plaatsvindt.

ARTIKEL 4. BOD

1. Elk bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Indien meer personen tezamen een bod uitbrengen of tezamen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de veiling rustende verplichtingen.
3. Een bod is niet meer van kracht zodra:
 - een hoger bod is uitgebracht, tenzij dat bod tijdens de zitting vóór het opmaken van het proces-verbaal van veiling wordt afgewezen;

- vaststaat dat niet wordt gegund; of _____
- de veiling wordt afgelast. _____

Het hoogste bod bij de inzet blijft echter van kracht tot het einde van het beraad, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild. –

ARTIKEL 5. BIEDEN VOOR EEN ANDER _____

1. Degene die in de veiling een bod uitbrengt wordt aangemerkt als bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden, tenzij de notaris anders beslist. _____
2. Elke bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde". _____
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopsom, doch uiterlijk zes (6) dagen na gunning, door de bieder aan de notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring en bevestiging dient te blijken uit het proces-verbaal van veiling of uit een daartoe door de notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen krachtens de veiling treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, behoudens het hierna in lid 4 bepaalde. –
4. De bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de koper krachtens de veiling. Indien de bieder, in geval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopsom geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te hebben aangegaan, in welk geval de levering van het registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. _____
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten welke de bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden. _____
5. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die heeft geboden tijdens de zitting aan de notaris verklaart en aantoont namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als bieder wordt aangemerkt. _____

ARTIKEL 6. MEER VERKOPERS _____

Indien de veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers worden zij tezamen aangemerkt als één verkoper. _____

Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen. _____

ARTIKEL 7. INZETPREMIE _____

De inzetter heeft geen recht op een inzetpremie, tenzij de bijzondere veilingvoorwaarden anders bepalen. _____

ARTIKEL 8. GUNNING, BERAAD, NIET GUNNING EN AFGELASTING _____

1. De koopovereenkomst ingevolge de veiling komt tot stand door de gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd. _____
2. De verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt uiterlijk de zevende werkdag volgende op de afslag of zoveel eerder als verkoper mocht hebben gegund. _____
3. Nadat het hoogste bod bekend is geworden, dient de verkoper te verklaren of hij gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van veiling. _____
4. Van de gunning na beraad dient te blijken uit de akte van proces-verbaal dan wel uit een notariële akte, welke op de dag dat de termijn van beraad eindigt, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund. _____
5. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund. _____
6. Bij veiling in combinatie kan de verkoper aan bidders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het bod voor de combinatie van die kavels hoger is. _____
7. De veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast. _____

ARTIKEL 9. BELASTING EN KOSTEN _____

1. Voor zover verschuldigd worden aan de koper in rekening gebracht:—
 - a. de overdrachtsbelasting; _____
 - b. het honorarium van de notaris ten laste van de koper conform de geldende veilingtarieven; _____
 - c. de kosten van de akte de command; de kosten van de akte van gunning en kwijting; _____
 - d. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; _____
 - e. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, overige beperkte rechten en beslagen; _____
 - f. de zegelkosten en verschotten; _____
 - g. de kosten en lasten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden;—
 - h. de eventuele kosten van executie ter voorbereiding en organisatie van de veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld; _____
 - i. de kosten van ontruiming waaronder begrepen het afgeven van een grosse van de akte; _____

- j. de uitstaande zakelijke lasten, waaronder begrepen zijn grondbelasting en (indien van toepassing) erfpachtcanons, tenzij deze uit een eventuele restantopbrengst betaald kunnen worden, in welk geval deze ten laste van de eigenaar zullen komen;—————
 - k. de kosten van de zuivering en kosten in verband met het aanvragen van een verklaring conform het bepaalde in artikel 3:270 lid 3 dan wel een regeling zoals bedoeld in artikel 3:271.—————
2. Verkoper geeft voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de koper in rekening worden gebracht.—————
 3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, waaronder inbegrepen de kosten van deurwaarder, advertenties, biljetten en de kosten van zaalhuur worden uit de koopsom voldaan.—————

ARTIKEL 10. TIJDSTIP VAN BETALING—————

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:—————
 - a. de overdrachtsbelasting en de kosten in artikel 9 lid 1: uiterlijk zes (6) weken na de gunning;—————
 - b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk drie (3) werkdagen nadat om betaling daarvan is verzocht;—————
 - c. de koopsom : uiterlijk zes (6) weken na de gunning of andere datum welke daarvoor in de bijzondere veilingvoorwaarden is opgenomen, een en ander onder verrekening van de sub b. hiervoor bedoelde waarborgsom.—————
2. Als vaststaat dat de veiling om welke reden dan ook geen doorgang vindt of de verkoper niet tot gunning overgaat, dienen de door verkoper te betalen de executiekosten, waaronder begrepen de kosten onder artikel 9 lid 1 sub b, d, f, g, h en i (indien van toepassing), zo spoedig mogelijk te worden voldaan.—————
3. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.—————
4. Zodra de koper nalatig is in enige betalingsverplichting geldt dit als verzuim in de zin van artikel 22 en dient hij zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een bedrag te betalen gelijk aan de rente die door de schuldenaar aan de verkoper betaalt dient te worden.—————

ARTIKEL 11. WIJZE VAN BETALING, KWIJTING—————

1. Al het door de koper en verkoper terzake van de veiling verschuldigde, waaronder begrepen de koopsom, dient te worden gestort bij de notaris op de door de notaris aan te geven wijze. ———
2. Het recht van de koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens verrekening met de gestorte en niet bestede waarborgsom.—————

3. Zodra de koper aan al zijn betalingsverplichtingen krachtens de veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een notariële verklaring van betaling. _____

ARTIKEL 12. WAARBORG SOM _____

1. De koper dient aan de notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom of ander bedrag welke daarvan in de bijzondere veilingvoorwaarden is opgenomen. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. _____
2. De notaris restitueert de waarborgsom aan de koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de koper is ontbonden, tenzij de verkoper en de koper anders zijn overeengekomen. Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin. _____
3. Indien de koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van verkoper en koper - de door de koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan. _____
De notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de koper komende belastingen en kosten, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen. _____
4. De koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één maand na de voor de betaling van de koopsom vastgestelde uiterlijke datum; _____
 - b. afgegeven dient te zijn door een bank of instelling die onder toezicht staat krachtens de Landsverordening Toezicht Kredietwezen; _____
 - c. de clause bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. _____

Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen. —————

5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over deinzetsom. —————

Deze waarborgsom vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de veiling van de inzetter of de bieder zijn geëindigd. —————

6. Indien de koper of inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 22 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is. —————

ARTIKEL 13. TOEREKENING BETALINGEN —————

1. De betalingen door of namens de koper aan de notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de koper verschuldigde, en wel in volgorde: —————
- a. de overdrachtsbelasting en overige kosten en lasten volgens artikel 9 lid 1 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de koper komen; —————
 - b. (vertraging)rente, boete en schadevergoeding; —————
 - c. de koopsom. —————
2. De netto-opbrengst van de veiling wordt gevormd door de koopsom, verminderd met indien van toepassing volgens de Bijzondere Veilingvoorwaarden bedoelde bedragen. —————

ARTIKEL 14. LEGITIMATIEPLICHT EN GEGOODHEIDSVERKLARING —————

De Bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het registergoed. —————

Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris, waar nodig, die informatie te delen met de Verkoper. —————

De notaris is gerechtigd maar niet verplicht ter zake informatie in te winnen. —————

ARTIKEL 15. BIJZONDERE LASTEN, BEPERKINGEN EN UITSLUITINGEN —————

1. De verkoper staat er niet voor in dat het registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede

begrepen beperkte rechten, erfdiensbaarheden, en kwalitatieve verplichtingen. De koper kan zich er niet op beroepen dat het registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de verkoper dat wist. Evenmin staat de verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De koper aanvaardt de in de bijzondere veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen. _____

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de notaris en de verkoper elke aansprakelijkheid uit. _____
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de notaris en de verkoper geen enkele vrijwaring. _____

ARTIKEL 16. OMSCHRIJVING VAN DE _____ LEVERINGSVERPLICHTING _____

1. De verkoper is verplicht aan de koper de eigendom of - indien het registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren. _____
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt ten opzichte van de koper uitzondering, indien de desbetreffende door de verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied. _____
3. Indien het registergoed verhuurd of verpacht is, gaan de rechten en plichten uit de huur of pacht op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft. _____
4. Roerende zaken welke in, op of bij het registergoed aanwezig zijn en niet vallen onder de omschrijving bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba, zijn niet in de verkoop en/of levering begrepen, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de bijzondere veilingvoorwaarden. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
5. Indien het registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden. _____

ARTIKEL 17. LEVERING _____

1. Zodra de aan de gunning verbonden voorwaarde van algehele betaling is vervuld, alsmede de in artikel 9 lid 1 gemelde kosten door de koper zijn voldaan, kan de levering van het registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. _____
2. De levering van het registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers ten hypotheekkantore van Aruba van de eventuele afzonderlijke akte van bijzondere veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van veiling, van de eventuele akte

van gunning, van de eventuele akte de command, tezamen met de akte van kwijting. _____

Zonder bovenbedoelde notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen. _____

3. Na de levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van verkoper en koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen. —
4. De notaris handelt met de door haar/hem ontvangen koopsom op de wijze als de wet in artikel 3:270 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba of in artikel 551 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van Aruba aan de notaris voorschrijft. _____

ARTIKEL 18. RISICO EN VERZEKERING _____

1. Het registergoed is voor risico van de koper vanaf de gunning. —
2. De koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de koopsom ervoor te zorgen dat de tot het registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij verzekerd zijn voor de herbouwwaarde op de in Aruba bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden. Deze verplichting geldt niet voor zover de koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. _____

De koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premie-betaling over te leggen. De verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen. _____

Is de koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de koper te sluiten. _____

ARTIKEL 19. AFLEVERING _____

1. Aflevering van het registergoed vindt, tenzij in de bijzondere veilingvoorwaarden anders is bepaald, indien en zodra koperde koopsom en alle overige ter zake van de veiling door hem verschuldigde bedragen door de koper zijn voldaan. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een grosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers. _____
2. Indien de aflevering op grond van de bijzondere veilingvoorwaarden of een nadere overeenkomst plaatsvindt voordat de koopsom betaald is, vergoedt de koper over de koopsom

de wettelijke rente vanaf de dag van aflevering tot en met de dag van betaling.

Indien de koper vervolgens nalatig is in de nakoming van zijn betalingsverplichtingen, eindigt zijn gebruiksrecht terstond en dient hij het registergoed onmiddellijk in de oorspronkelijke staat, leeg en ontruimd, ter beschikking van de verkoper te stellen. De verplichting tot betaling van de wettelijke rente eindigt aan het einde van de dag waarop het registergoed weer in de voorgeschreven staat ter beschikking van de verkoper staat, onverminderd het bepaalde in artikel 10 lid 4.

3. De verkoper zal de koper voor zover mogelijk in de gelegenheid stellen het registergoed voor de aflevering te bezichtigen.
4. Het registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van aflevering blijkt te bevinden. Indien het registergoed na de gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de verkoper worden tegengeworpen.
5. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de aflevering van het registergoed is voor rekening en risico van de koper.

ARTIKEL 20. ONTRUIMING

1. In de bijzondere veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het registergoed worden vermeld voor zover dat bij de verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.

Indien het registergoed bij de eigenaar en de zijnen in gebruik is, en derhalve niet vrij van gebruik wordt afgeleverd, kan de koper de ontruiming bewerkstelligen uit kracht van de grosse(n) van de daartoe benodigde akte(n), desnoods met behulp van de sterke arm. Indien het Registergoed ten tijde van de levering is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de bijzondere veilingvoorwaarden omdat de verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was of op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de bijzondere veilingvoorwaarden, komt het risico van de betreffende huurovereenkomst eveneens desalniettemin voor rekening van de koper en aanvaardt de koper het registergoed onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba.

Dit geldt niet indien op grond van de bijzondere veilingvoorwaarden aflevering plaatsvindt niet vrij van bewoners en/of gebruikers.

2. In de bijzondere veilingvoorwaarden wordt opgenomen welke van de volgende (delen van) leden van toepassing zijn:

- a. De koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden en overigens onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten. —————
 - b. 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. —————
 - c. Indien de koper het verkochte geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- of huurkoopovereenkomsten staat de verkoper er niet voor in dat niet is, of zal worden, beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen. —————
 - d. Indien de koper het verkochte geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- of huurkoopovereenkomsten staat de verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan. —
 - e. De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba 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. —————
3. In geval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten overeenkomsten van huur of pacht. —————

ARTIKEL 21. GEVOLGEN VAN GEBREKEN BIJ AFLEVERING—
Gezien het bepaalde in de artikelen 18 lid 1 en 19 lid 4 zijn de gevolgen in geval van gebreken bij aflevering die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van de verkoper, volledig voor rekening van de koper. —————

ARTIKEL 22. NIET NAKOMING —————

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid. —————
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven, waaronder begrepen een e-mailbericht met ontvangstbewijs, in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) werkdagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen: —————

- a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) werkdagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van w pro mille (3 0/00) van de koopsom met een minimum van in elk geval éénuizend Arubaanse florin (Afl. 1.000,00), of, _____
- b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de koopsom te vorderen. _____
3. In geval van niet-nakoming door de verkoper heeft de koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij - ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van één deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze worden benoemd, beslissend. _____
4. Indien de verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op dezelfde voorwaarden als waarop de oorspronkelijke veiling plaatsvond, wordt de schade van de verkoper, vastgesteld op het nadelig verschil tussen de koopsom van de oorspronkelijke veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de koopsom hoger is dan die van de oorspronkelijke veiling, zal de in verzuim zijnde koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten. _____
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de verkoper geleden schade worden vastgesteld door één deskundige die benoemd wordt door een rechter van het gerecht in eerste aanleg van Aruba. Nadat de meest gereede partij zich de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid om voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen. _____
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. _____

Artikel 23. ONDERHANDSE VERKOOP _____

Tot twee (2) weken vóór de voor de veiling bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan de notaris, gerichte schriftelijke verklaring. _____

Een onderhands bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat — onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de — bieder op eerste verzoek van de notaris en vóór de indiening van het —

verzoekschrift bij de rechter de voorwaarde, het voorbehoud of de ——— herroepelijkheid schriftelijk intrekt. ———

Door aanvaarding van het onderhandse bod door de hypotheekhouder, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek van Aruba. ———

Bij een onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de veiling van het registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken. ———

De waarborgsom volgens artikel 10 zal uiterlijk drie (3) werkdagen moeten worden voldaan. De koopsom en overige kosten en lasten volgens artikel 9 lid 1 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de koper komen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de rechter in eerste aanleg de onderhandse verkoop heeft goedgekeurd. ———

De onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de rechter in eerste aanleg, overeenkomstig artikel 548 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van Aruba. ———

In het belang van de rechthebbende van het registergoed, kan de verkopende partij bij de onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse koper schade te vergoeden. ———

De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris. ———

ARTIKEL 24. NOTARIS ———

De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter. ———

ARTIKEL 25. DWINGEND RECHT ———

De veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft. ———

ARTIKEL 26. SLOTBEPALINGEN ———

1. Aan de koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de veiling, heeft voldaan. ———
2. Een ieder wordt geacht onmiddellijk belanghebbende persoon te zijn in de zin van artikel 37 van de Landsverordening op het notarisambt ten aanzien van de inhoud van deze akte (de akte van vaststelling van de inhoud van de veilingvoorwaarden). ———

3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze voorwaarden dient uit de bijzondere veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de bijzondere veilingvoorwaarden gelden de laatste. _____
4. Door de verkoper, koper en bieder wordt, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, domicilie gekozen ten kantore van de notaris, tenzij het proces-verbaal van veiling anders vermeld. —
5. Op deze algemene voorwaarden is het recht van Aruba van toepassing. _____

WAARVAN AKTE is verleden te Aruba op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen. _____

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



