

KOOPCONTRACT

Verkavelingsplan Harmonie

Kavel nummer + :

Koper:

De ondergetekenden:

1. Edouard Joseph Halabi, vennootschapsdirecteur, wonende op Curaçao met als kantooradres Schottegatweg Oost 82, geboren op Curaçao op 15 april 1943. ten deze handelende als directeur van de op Curaçao gevestigde en aan de Schottegatweg Oost 82 kantoor houdende naamloze vennootschap **Centracur III N.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54357, en als zodanig gemelde vennootschap vertegenwoordigend, gemelde vennootschap hierna ook te noemen "verkoper".

2. voornamen en achternaam:

adres:

geboorteplaats en – datum:

i.d./paspoort nummer:

samenwonend met / gehuwd met:

voornamen en achternaam:

adres:

geboorteplaats en – datum:

i.d./paspoort nummer:

hierna (tezamen) ook genoemd "koper",

tel/fax/emailadres:

Komen bij deze overeen als volgt :

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt :
het perceel grond, gelegen in het derde district van Curaçao te "Harmonie",
deelsluitmakende van het verkavelingsplan "Harmonie", ter grootte van +
vierkante meter (+m²), nader omschreven in meetbrief nummer + van + 20+,
plaatselijk bekend als **Harmonie kavel nummer +**,

hierna te noemen "het registergoed" of "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het registergoed bedraagt _____
Nederlands Antilliaanse gulden per vierkante meter (NAf. _____)
kosten koper.

Indien de koop plaats vindt voordat de meetbrief klaar is, zal de koopprijs, indien de werkelijke grootte van het perceel meer dan vijf procent (5%) verschilt met de geschatte grootte, worden herberekend op basis van de werkelijke grootte.

De koop is gesloten onder de volgende bedingen:

Artikel 1

NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen van Burgers & Fung-A-Loi Notarissen of hun respectievelijke plaatsvervanger, hierna ook te noemen de "notaris", uiterlijk dertig (30) dagen na het tekenen van de koopovereenkomst.

Indien de akte van levering na dertig (30) dagen nog niet is verleden gaat een rente in van 8%, ingaande de dag daarop.

Indien de akte van levering zestig dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst nog niet is verleden, vervalt de koopovereenkomst en vindt er geen restitutie van de waarborgsom zoals vermeld in artikel vier (4) plaats, onverminderd het gestelde in art. 11.

Artikel 2

KOSTEN EN BELASTINGEN

Alle kosten en rechten op deze overeenkomst en op de juridische en feitelijke levering van het verkochte vallende, waaronder de meetbrief- en inmetingskosten, overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten ter zake van de inschrijvingen in de openbare registers, komen voor rekening van de koper.

Artikel 3

BETALING

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde zodanig te voldoen dat de notaris bij het ondertekenen van de akte van levering daarover volledig kan beschikken.

3. Uitbetaling aan verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra aan de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen zeven of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 4

WAARBORG SOM

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op _____ 20+ bij de verkoper als waarborgsom een bedrag te storten van _____ Nederlands Antilliaanse Gulden (NAf. _____) en daarna maandelijks tot de datum van levering een bedrag van (NAf...)
2. De waarborgsom en eventuele extra betalingen zullen, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend.
3. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 11 van overeenkomstige toepassing.
4. Over de waarborgsom en eventuele extra betalingen wordt geen rente vergoed.

Artikel 5

FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

1. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.
Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van verkoper per het tijdstip van feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden, vrij van huur- of andere gebruiksrechten,
4. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor het daarop bouwen van een woning.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte verklaart de ondergetekende sub 1, handelende als gemeld, dat dit gebruik naar beste weten van de verkoper is toegestaan.

Artikel 6

JURIDISCHE LEVERING

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, en tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Koper is niet verplicht andere verplichtingen uit erfdienstbaarheden dan wel persoonlijke verplichtingen te aanvaarden en na te komen dan die omschreven in de bij deze overeenkomst behorende concept akte van levering en de verplichtingen verband houdende met de Welstandsbepalingen en Bouwvoorwaarden Harmonie van 7 november 2011 en met zijn lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren Harmonie I.

De koper verklaart voormelde concept akte van levering alsmede een afschrift van de Welstandsbepalingen en Bouwvoorwaarden Harmonie van 7 november 2011 en een afschrift van de (concept)akte van oprichting van de Vereniging van Eigenaren Harmonie I te hebben ontvangen en gelezen en de opgenomen voorwaarden en bepalingen en verplichtingen te aanvaarden en na te zullen komen.

Artikel 7

OVERMAAT, ONDERMAAT

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen. Er zal slechts een herberekening van de koopprijs plaatsvinden zoals hiervoor vermeld.

Artikel 8

VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN

De grondbelasting en bijdrage Vereniging van Eigenaren Harmonie I zijn met ingang van de datum van juridische levering voor rekening van koper en zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering via de notaris worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van het verkochte.

Koper verbindt zich nu voor alsdan jegens verkoper en/of de Vereniging van Eigenaren Harmonie I om bij de juridische levering een vooruitbetaling te voldoen van een jaar aan bijdragen Vereniging van Eigenaren, te verrekenen via de notaris, middels overmaking op bankrekening nummer ... bij Maduro & Curiel's Bank N.V. onder vermelding van "Harmonie kavel ...". De voorschotbijdrage is door de Vereniging van Eigenaren Harmonie I voorlopig, tot het moment waarop de Algemene Ledenvergadering van de voren bedoelde vereniging anders beslist, vastgesteld op VIJFENTWINTIG NEDERLANDS ANTILLIAANSE GULDEN (NAf 25,00) per maand.

Artikel 9

GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER

De ondergetekende sub 1, handelende als gemeld, garandeert onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop van het verkochte.
2. Het verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij van huur en van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd zijn. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
3. Aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumenten Landsverordening 1989 juncto Monumenten Eilandsverordening 1990.
4. Het registergoed is niet ter onteigening aangewezen.
5. Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
6. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
7. Koper is niet meer verschuldigd dan de contributie aan de Vereniging van Eigenaren Harmonie I, alsmede de grondbelasting. De verschenen termijnen van de grondbelasting zijn voldaan, dan wel zullen bij levering worden voldaan.
De bijdragen Vereniging van Eigenaren Harmonie I zijn verschuldigd vanaf het moment dat de akte van levering is gepasseerd.
8. De verkochte kavel zal bij de levering rechtstreeks aangesloten zijn op de openbare leidingen voor water en electriciteit. De feitelijke aansluiting van de te bouwen woning op het water- en electriciteitsnet dient door en voor rekening van de koper te geschieden.
Het verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt via de door de verkoper daartoe bestemde wegen.

Artikel 10

RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING EN VERZEKERING

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op koper.
2. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het

registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch vóór het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 11

INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien een van de partijen, na bij aangetekende brief dan wel bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van één procent (1%) van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tienduizend Nederlands Antilliaanse Gulden (NAf.10.000,00).
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 12

VOLMACHT

Koper verleent bij deze onherroepelijke volmacht aan de verkoper om die wijzigingen in het verkavelingsplan aan te brengen, welke de verkoper nodig acht voor het welslagen van het verkavelingsplan Harmonie, mits de woonbestemming niet wordt gewijzigd en mits de wijzigingen niet bezwarend zijn voor de koper, onder welke bevoegdheid mede is begrepen het verplaatsen en wijzigen van de gemeenschappelijke voorzieningen.

Artikel 13

DOMICILIEKEUZE

Deze akte zal berusten ten kantore van de verkoper, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus in tweevoud getekend te Curaçao op 2012.

Verkoper

Koper