

Heden, negen september tweeduizendvier, -----
verscheen voor mij, mr. Marcel van der Plank, notaris ter --
standplaats Curaçao: -----
de heer RODOLFO ALBERTO PIZZIOLLO, wonende te Curaçao, -----
Dr. J. Eyckmanweg 23, geboren te Curaçao op zestien maart --
negentienhonderd éénenveertig, en ten deze handelende: ----
A. in zijn hoedanigheid van directeur van de te Curaçao ----
-- gevestigde en aldaar aan de Bapor Kibra zonder nummer ---
-- kantoorhoudende naamloze vennootschap: -----
-- "CURAÇAO OCEAN RESORT CONSTRUCTION N.V.", welke -----
-- vennootschap ten deze handelt: -----
-- 1. als schriftelijk gevolmachtigde van- en met na te ----
----- melden goedkeuring, ten deze rechtsgeldig -----
----- vertegenwoordigende: de op Curaçao gevestigde naamloze
----- vennootschap: "CURAÇAO PUBLIC AQUARIUM N.V.", -----
----- kantoorhoudend aan het adres Bapor Kibra zonder -----
----- nummer, zijnde de ingevolge artikel 9 lid 6 van de ---
----- statuten van voornoemde vennootschap vereiste -----
----- goedkeuring van de Raad van Commissarissen verleend --
----- blijkens na te melden onderhandse akte van volmacht; -
----- de comparant, handelend in zijn laatstgemelde -----
----- hoedanigheid, casu quo laatstgenoemde vennootschap, --
----- hierna te noemen "de vennootschap"; -----
-- 2. als enig bestuurder van na te melden vereniging: ----
----- "VERENIGING VAN EIGENAREN CURAÇAO OCEAN RESORT
----- GEBOUW 4"; -----
----- de comparant, handelend in zijn laatstgemelde -----
----- hoedanigheid, casu quo voornoemde vereniging, -----
----- hierna te noemen "de vereniging"; -----
B. in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van de op Curaçao
-- gevestigde stichting: -----
-- "STICHTING CURAÇAO OCEAN RESORT DEELPLAN 1", -----
-- kantoorhoudend aan het adres Bapor Kibra zonder nummer;
-- de comparant, handelend in zijn laatstgemelde -----
-- hoedanigheid, casu quo voornoemde stichting, -----
-- hierna te noemen "de stichting". -----
Van eerstgemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte --
van volmacht welke is gehecht aan een akte van levering, op
twintig februari negentienhonderd vijfennegentig voor mij,
notaris, verleden. -----
Van laatstgemelde volmacht blijkt uit één onderhandse akte,
welke, na voorechterkenning volgens de wet, aan deze akte --

zal worden gehecht. Van welke volmacht mij, notaris, -----
genoegzaam is gebleken. -----

----- PRÉAMBULE -----

De vennootschap verklaarde, mede ter uitvoering van een door
haar met CURAÇAO OCEAN RESORT CONSTRUCTION N.V., voornoemd,
aangegane overeenkomst, over te willen gaan tot splitsing in
appartementenrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid
van het Burgerlijk Wetboek van het navolgende registergoed:
het tot vier april tweeduizendéénendertig lopend -----
erfpachtsrecht op een drietal aanéengesloten percelen grond,
gelegen in het tweede district van Curaçao op "Koraal -----
Specht", nader omschreven in de respectieve meetbrieven: ---
1. nummer 226 van twaalf april tweeduizend, ter grootte van
driehonderdzeven vierkante meter (307m2); -----
2. nummer 227 van twaalf april tweeduizend, ter grootte van
driehonderddrie vierkante meter (303m2); -----
3. nummer 156 van twaalf mei tweeduizendvier, ter grootte --
van zevenenvijftig vierkante meter (57m2); -----
(allen deel uitmakende van meetbrief nummer 105 van zestien
februari negentienhonderd vierennegentig); -----
met het daarop gestichte appartementengebouw plaatselijk ---
bekend als Curaçao Ocean Resort gebouw 4. -----
Vorenomschreven registergoed is voor wat betreft het -----
erfpachtsrecht door de vennootschap verkregen bij een akte -
van erfpachtsverlening op vier april negentienhonderd -----
zesentachtig verleden voor mr H.A. Sperwer, destijds -----
notaris te Curaçao, van welke akte een afschrift is -----
overgeschreven ten hypotheekkantore, alhier, op dezelfde dag
in register C deel 475 nummer 7, in verband met een akte ---
van wijziging erfpachtsvoorwaarden op veertien juni -----
negentienhonderd vierennegentig voor mij, notaris, verleden,
van welke akte een afschrift is overgeschreven ten -----
hypotheekkantore, alhier, op dezelfde dag in register C deel
653 nummer 15, in verband met een akte tot splitsing van het
erfpachtsrecht op twintig februari negentienhonderd -----
vijfennegentig verleden voor mij, notaris, van welke akte --
een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore, -----
alhier, op dezelfde dag in register C deel 671 nummer 39; --
zijnde het appartementengebouw gesticht door en voor -----
rekening van CURAÇAO OCEAN RESORT CONSTRUCTION N.V., -----
voornoemd. -----

Alvorens over te gaan tot de voorgenomen splitsing in -----
appartementsrechten, verklaarde de vennootschap: -----
dat vorenomschreven percelen grond eigendom zijn van het ---
Eilandgebied Curaçao blijkens een akte van verkoop en koop -
op twee juni negentienhonderdeenenzestig verleden voor -----
mr. A.A.G. Smeets, destijds notaris te Curaçao, van welke --
akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore, -
alhier, op negen juni daaraanvolgend in register C deel 193
nummer 62; -----
dat de voorwaarden waaronder het Eilandgebied Curaçao het --
vorenomschreven perceel grond aan de vennootschap in -----
erfpacht heeft uitgegeven, thans luiden als volgt: -----
"a. het recht van erfpacht eindigt op vier april tweeduizend
éénendertig; -----
b. de erfpachter is verplicht een jaarlijkse canon te -----
betalen berekend naar reden van twee gulden en vijfenveertig
cent (f. 2,45) per vierkante meter grond, bij -----
vooruitbetaling te voldoen ten kantore van de Ontvanger van
het Eilandgebied Curacao, elk jaar na uitreiking van de ----
uitnodiging tot betaling door voornoemde Ontvanger; -----
c. het in erfpacht uitgegeven stuk grond mag uitsluitend ---
bestemd worden voor het daarop optrekken en hebben van een -
betonstenen villa conform een door het Bestuurscollege ----
goedgekeurd plan van bebouwing; -----
d. de verlening van het erfpachtsrecht geschiedt voorts ----
onder de algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht -
van gronden toebehorende aan het Eilandgebied Curaçao -----
vastgesteld bij Eilandsverordening van de twaalfde juni ----
negentienhonderd drieënvijftig op de uitgifte in erfpacht --
van gronden toebehorende aan het Eilandgebied Curaçao -----
(Afkondigingsblad 1953 nummer 29) en goedgekeurd bij -----
Landsbesluit van dertien augustus negentienhonderd -----
drieënvijftig nummer 15 (Publicatieblad 1953 nummer 141). --
Genoemde algemene voorwaarden en bepalingen zijn opgenomen -
in een akte de tweeëntwintigste augustus negentienhonderd --
drieënvijftig voor een waarnemer van Dr. E.C. Henriquez, ---
destijds notaris te Curacao, verleden, van welke akte een --
afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore alhier, op
vierentwintig augustus daarna in register C deel 146 -----
nummer 13." -----
dat van de in artikel 5:106 zesde lid van het Burgerlijk ---

Wetboek bedoelde toestemming van de grondeigenaar zijnde HET EILANDGEBIED CURAÇAO blijkt uit een schrijven dezer de dato negenentwintig april tweeduizendvier, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht, waaruit tevens blijkt dat er in plaats - van villa's een appartementengebouw mag worden gesticht; --- dat vorenomschreven registergoed vrij is van hypotheek en - beslagen, behoudens een recht van eerste hypotheek, ten ---- behoeve van de te Curaçao gevestigde naamloze vennootschap - Maduro & Curiel's Bank N.V., tot een beloop van driemiljoen tweehonderdduizend gulden Nederlands Antilliaans courant --- (ANG. 3.200.000,00), waarvoor krachtens akte van ----- hypotheekstelling op vier december negentienhonderd ----- achtennegentig verleden voor mr R.J.A. Palm, destijds ----- notaris ter standplaats Curaçao, eerste hypothecaire ----- inschrijving werd genomen ten hypotheekkantore alhier op --- tien december daarna in register B, deel 976, nummer 26; --- dat voormelde hypotheekhouder, blijkens een aan deze akte te hechten schrijven dezer, toestemming heeft verleend tot de - onderhavige splitsing in appartementsrechten; ----- dat geen erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen - zijn gevestigd ten laste of ten behoeve van vorenomschreven percelen grond, anders dan de erfdienstbaarheden die aan het slot van deze akte staan vermeld, welke reeds zijn gevestigd voor alle overgedragen registergoederen behorende tot ----- Curaçao Ocean Resort Deelplan 1, en dat aan de vennootschap geen andere persoonlijke verplichtingen zijn opgelegd dan -- die voortvloeiende uit de voormelde erfpachtsbepalingen; --- dat het voormelde appartementengebouw met toebehoren en het daarbij behorende perceel grond volledig zijn beschreven in een kadastraal plan, hetwelk aan deze akte zal worden ----- gehecht, waarop een door de directeur van de Stichting ---- Kadaster en Openbare Registers te Curaçao getekende ----- verklaring is gesteld, gedateerd veertien juni ----- tweeduizendvier, waaruit blijkt dat de complexaanduiding --- voor het hierbij te splitsen registergoed luidt: 265A2004; en dat op het hiervoor bedoelde kadastrale plan de delen die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt - duidelijk zijn aangegeven in Arabische cijfers lopende van 1 tot en met 6. -----

----- **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN** -----

De vennootschap, alsnu overgaande tot voormelde splitsing --

in appartementsrechten, verklaarde voormeld -----
appartementengebouw met toebehoren en het erfpachtsrecht op
de daarbij behorende grond, nader kadastraal aangeduid als -
de respectieve meetbrieven: -----
1. nummer 226 van twaalf april tweeduizend, ter grootte van
driehonderdzeven vierkante meter (307m2); -----
2. nummer 227 van twaalf april tweeduizend, ter grootte van
driehonderddrie vierkante meter (303m2); -----
3. nummer 156 van twaalf mei tweeduizendvier, ter grootte --
van zevenenvijftig vierkante meter (57m2); -----
complexaanduiding 265A2004, te splitsen in de navolgende ---
appartementsrechten: -----
1. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld -----
één/zesde (1/6^e) aandeel in de gemeenschap, omvattende het -
appartementengebouw met toebehoren en het tot vier april ---
tweeduizend éénendertig lopend recht van erfpacht op de ----
daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van
Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van --
gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de begane grond --
van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort -
gebouw 4, nader aangeduid als complexaanduiding 265A/2004 --
appartementsindex nummer 1; -----
2. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld -----
één/zesde (1/6^e) aandeel in de gemeenschap, omvattende het -
appartementengebouw met toebehoren en het tot vier april ---
tweeduizend éénendertig lopend recht van erfpacht op de ----
daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van
Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van --
gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de begane grond --
van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort -
gebouw 4, nader aangeduid als complexaanduiding 265A/2004 --
appartementsindex nummer 2; -----
3. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld -----
één/zesde (1/6^e) aandeel in de gemeenschap, omvattende het -
appartementengebouw met toebehoren en het tot vier april ---
tweeduizend éénendertig lopend recht van erfpacht op de ----
daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van
Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van --
gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de eerste -----
verdieping van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao ---
Ocean Resort gebouw 4, nader aangeduid als complexaanduiding

265A/2004 appartementsindex nummer 3; -----
4. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld -----
één/zesde (1/6^e) aandeel in de gemeenschap, omvattende het -
appartementengebouw met toebehoren en het tot vier april ---
tweeduizend éénendertig lopend recht van erfpacht op de ----
daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van
Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van --
gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de eerste -----
verdieping van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao ---
Ocean Resort gebouw 4, nader aangeduid als complexaanduiding
265A/2004 appartementsindex nummer 4; -----

5. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld -----
één/zesde (1/6^e) aandeel in de gemeenschap, omvattende het -
appartementengebouw met toebehoren en het tot vier april ---
tweeduizend éénendertig lopend recht van erfpacht op de ----
daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van
Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van --
gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de tweede -----
verdieping van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao ---
Ocean Resort gebouw 4, nader aangeduid als complexaanduiding
265A/2004 appartementsindex nummer 5; -----

6. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld -----
één/zesde (1/6^e) aandeel in de gemeenschap, omvattende het -
appartementengebouw met toebehoren en het tot vier april ---
tweeduizend éénendertig lopend recht van erfpacht op de ----
daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van
Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van --
gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de tweede -----
verdieping van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao ---
Ocean Resort gebouw 4, nader aangeduid als complexaanduiding
265A/2004 appartementsindex nummer 6. -----

REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING -----

Vervolgens verklaarde de vennootschap ter uitvoering van --
het bepaalde in artikel 5:111 sub d juncto artikel 5:112 van
het Burgerlijk Wetboek, bij deze op te richten de vereniging
genaamd: "**VERENIGING VAN EIGENAREN CURAÇAO OCEAN RESORT** ----
GEBOUW 4", gevestigd op Curaçao, en daarbij het navolgende -
reglement en daartoe behorende statuten (hierna tezamen aan
te duiden als "het reglement") vast te stellen: -----

A. Definities -----

Artikel 1 -----

In het reglement wordt verstaan onder: -----
a. "akte": de onderhavige akte van splitsing; -----
b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de -----
splitsing is/zijn betrokken; -----
c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als
bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk -----
Wetboek; -----
d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het ---
gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de --
akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel
te worden gebruikt; -----
e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn -
of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van -
eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder
d; -----
f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het --
gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de ---
akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk ---
geheel te worden gebruikt; -----
g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in
artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; -----
h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in
artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld -
in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk -----
Wetboek; -----
j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in -
artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één -
of meer bestuurders; -----
k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als
bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk -----
Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als
"onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een
zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar". -----
B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de
verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die
voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn -----
Artikel 2 -----
1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor
het hiervoor in de akte bepaalde breukdeel (of de som van de
breukdelen, indien hij meer dan één appartementsrecht -----

bezit). -----

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde ----
breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten. -----

3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde ----
breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten,
die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. -----

4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en -----
verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing
betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen --
van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de
bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van -----
ondersplitsing. -----

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke ----
eigenaars -----

Artikel 3 -----

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 --
eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden -----
gerekend: -----

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of --
het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de --
gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan; -----

b. die welke verband houden met noodzakelijke -----
herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de -----
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken,
voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke -
beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk -
Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor
zover die niet vallen onder a; -----

c. de schulden en kosten van de vereniging; -----

d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke -
eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een --
derde; -----

e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden
aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens
de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in ----
artikel 6 derde lid; -----

f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen,
die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe -----
ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten; -----

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover ---
geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; ---

h. de luchtkoelingskosten, waaronder begrepen de kosten van de luchtkoelingsinstallaties, het energieverbruik en de kosten van het onderhoud van de luchtkoelingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het koelingverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;

i. de kosten van het waterverbruik danwel elektriciteitsverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.