

DOCUMENT MODÈLE POUR  
DÉMONTRER UN INTÉRÊT À  
ACQUÉRIR UN TERRAIN DE  
CONSERVATION

# LETTRE D'INTENTION

# SOMMAIRE

La lettre d'intention est une étape non obligatoire utilisée préalablement au processus d'acquisition pour le faire avancer le plus rapidement.

Ce document sert à rassurer le vendeur quant à votre volonté de déposer une offre éventuelle. On y énonce aussi les principaux éléments de l'éventuelle transaction. Il pourrait également, si vous le souhaitez, indiquer une période d'exclusivité durant laquelle vous pourrez poursuivre les négociations.

Document de nature juridique, la lettre d'intention ne se veut toutefois pas pleinement exécutoire, sauf indication expresse contraire. Elle n'oblige habituellement pas l'acheteur et le vendeur comme le fait une offre d'achat à procéder à une transaction. Néanmoins, lorsqu'elle le précise, elle crée des obligations exécutoires à l'encontre de l'une ou l'autre des parties, notamment en ce qui a trait à la confidentialité et à l'exclusivité.

LA LETTRE D'INTENTION :  
DESCRIPTION ET DOCUMENT MODÈLE POUR DÉMONTRER UN INTÉRÊT À ACQUÉRIR UN  
TERRAIN DE CONSERVATION

PRODUIT PAR LE RÉSEAU DE MILIEUX NATURELS PROTÉGÉS



*Représentant provincial, le Réseau de milieux naturels protégés regroupe des gens qui ont à cœur la conservation du patrimoine naturel à travers le Québec. Fondé il y a plus de 25 ans, ce réseau rallie la majorité des acteurs de la conservation en terres privées au Québec. L'association est constituée à des fins de bienfaisance et elle vise promouvoir le mouvement de la conservation de milieux naturels au bénéfice de la collectivité. Ce réseau protège plus de 64 000 hectares à travers le Québec et regroupe plus de 300 experts de la conservation.*

ÉDITION JUIN 2020

# TABLE DES MATIÈRES

<b>LES CLAUSES À INCLURE DANS UNE LETTRE D'INTENTION</b>	<b>5</b>
<b><u>ANNEXE : MODÈLE DE LA LETTRE D'INTENTION</u></b>	<b>6</b>



## LES CLAUSES À INCLURE DANS UNE LETTRE D'INTENTION

---

La lettre d'intention peut comprendre des clauses générales et d'autres plus précises tel que :

- la nature de la transaction proposée;
- la définition des personnes concernées;
- une fourchette de prix pour l'acquisition, pouvant faire l'objet de révisions, et les conditions de paiement (le prix final ne sera déterminé qu'une fois le processus de vérification diligente terminé);
- la durée de l'exclusivité des négociations, soit la période durant laquelle le vendeur s'engage à ne pas solliciter ou prendre en compte d'autres offres d'achat sans en parler au préalable avec l'acquéreur, et les pénalités associées au bris de cet engagement;
- la répartition et la prise en charge des frais inhérents à la transaction envisagée, qu'elle soit clôturée ou non;
- la mention que l'acheteur peut se retirer en tout temps du processus si la transaction ne lui procure pas les gains escomptés;
- les conditions usuelles de clôture de la transaction.

Une lettre d'intention constitue généralement un document d'une à quelques pages seulement. Si vous complexifiez ce document avec trop de détails, comme l'est une offre d'achat, cela peut ouvrir la voie à une contestation de la part d'une des parties en cas de désistement, par exemple.

Il est toujours avisé de faire appel aux services d'un avocat spécialisé en droit transactionnel qui assurera un bon encadrement légal de façon à ce que les documents correspondent parfaitement à vos intentions.

Le document doit être rédigé par l'acquéreur par ce dernier et contresigné par le vendeur et les autres parties concernées, selon le cas.

En règle générale, depuis la démocratisation des services numériques, les lettres d'intention d'achat peuvent être réalisées de façon numérique et envoyées par courriel, SMS ou même par les réseaux sociaux ; elles ont la même portée juridique et sont souvent considérées comme une preuve irréfutable par les juges dans le cas d'un différend.

En annexe, vous trouverez un exemple de lettre simple.

## ANNEXE : MODÈLE DE LA LETTRE D'INTENTION

---

[Prénom NOM du vendeur]  
[Adresse]  
[Numéro de téléphone]

[Lieu et date]

**Objet : [Lettre d'intention d'achat / réception de don / autre des lots  
XXX. XXX à des fins de protection des milieux naturels]**

---

[Madame/ Monsieur],

Nous confirmons par la présente nos intentions d'achat vis-à-vis [nom du vendeur] concernant [nature de l'acquisition] sis au [adresse ou no(s) de lot(s)]. L'acquisition se fait à des fins [dans quel but].

L'acquisition du bien se fera en fonction des conditions suspensives ci-après [s'il y a]:  
[lister les conditions suspensives souhaitées].

Une étude de la propriété [évaluateur, date et raison] a déterminé la valeur de la propriété et nous confirmons, par la présente, qu'aucune activité modifiant les conditions de la propriété n'est survenue depuis cette date.

Aux termes de la présente lettre, je vous informe de mon accord quant au principe de conclusion de la vente et m'engage à poursuivre les négociations aux conditions énumérées.

Cette intention d'achat est valable jusqu'au [date d'expiration de votre offre]. Passé ce délai, cette offre sera considérée comme caduque.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, [Madame/Monsieur], l'expression de mes sincères salutations.

[Signature]

c.c.: [autres destinataires]