2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Courtier immobilier à son compte : adresse d’établissement OACIQ

> Find a practical home for your work at 2727 Coworking in Montreal. Explore private offices, day workspaces and meeting rooms, plus business-address and virtual-mailbox services for your company.

Publié par 2727 Coworking · 2026-11-02 · adresse d'établissement courtier immobilier oaciq · courtier immobilier à son compte · oaciq · modification de permis oaciq · bureau virtuel courtier immobilier · domiciliation courtier immobilier québec · cotravail montréal · courtier immobilier montréal

Article original : https://2727coworking.com/articles/fr/courtier-immobilier-compte-adresse-etablissement-oaciq



Dans cet article

1. Sommaire
2. Introduction et contexte
3. Statuts : courtier d’agence, courtier à son compte et dirigeant d’agence
4. L’adresse d’établissement dans le processus de modification de permis
5. Les quatre options d’espace : grille d’audit
6. Rencontres, documents, publicité et courrier : les questions opérationnelles
7. Analyse des données et des preuves
8. Séquence de déménagement et preuves de l’avis de changement
9. Questions à poser avant de s’engager
10. Foire aux questions
11. Implications et perspectives
12. Conclusion

Sommaire

En bref : le courtier qui exerce à son compte déclare à l’OACIQ l’adresse de l’endroit où il travaille réellement et où il garde ses registres et dossiers, et l’OACIQ accepte que ce soit sa résidence. Cette adresse figure sur son permis et au registre public. Le principal bémol : nous n’avons trouvé aucune définition d’« établissement » qui permette de dire si un poste en cotravail, un bureau privé ou une simple domiciliation en tient lieu; il faut donc confirmer le choix par écrit auprès de l’OACIQ avant de s’engager dans un bail.

Un courtier immobilier qui quitte une agence pour exercer à son compte doit inscrire, dans sa demande de modification de permis, l’adresse de son établissement, « même s’il s’agit de votre résidence », selon la foire aux questions de l’Organisme d’autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) (www.oaciq.com). La Loi sur le courtage immobilier exige de tout titulaire de permis de courtier un établissement au Québec, et le courtier qui agit pour une agence a l’établissement de celle-ci (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Le courtier indépendant doit donc désigner lui-même un lieu, dont l’adresse et le numéro de téléphone figurent ensuite sur son permis (www.legisquebec.gouv.qc.ca).

Le point qui reste ouvert est le plus important pour le choix d’un espace. Ni les pages de l’OACIQ, ni la Loi, ni les règlements que nous avons consultés ne définissent « établissement » de façon à trancher le cas d’un poste en cotravail, d’un bureau privé loué ou d’une simple adresse de domiciliation. Les textes décrivent plutôt des conséquences concrètes : les registres et dossiers doivent se trouver à l’établissement (oaciq.com), un inspecteur peut y accéder à toute heure raisonnable (www.legisquebec.gouv.qc.ca) et le titulaire doit y avoir accès à un ordinateur (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Chaque option doit donc être jugée sur le lieu de travail réel du courtier, puis confirmée par écrit auprès de l’OACIQ avant toute dépense.

Les ordres de grandeur sont modestes. Au 31 décembre 2025, 563 des 16 849 permis de courtier valides appartenaient à des courtiers agissant à leur compte, soit environ 3,3 % (www.oaciq.com). La modification de permis coûte 105 $ en frais administratifs (grille en vigueur jusqu’au 31 décembre 2026) (www.oaciq.com), et la prime d’assurance du FARCIQ est de 470 $ avant taxe pour une année complète (www.oaciq.com). Côté

espace, les prix publiés par des exploitants montréalais vont, par exemple, d'une domiciliation à 75 $ par mois (www.domiciliation-montreal.com) à un bureau privé pour une personne à partir de 560 $ CA par mois (www.wework.com).

Pour changer l'adresse professionnelle d'un courtier à son compte, l'OACIQ prévoit un courriel au Service de la certification (www.oaciq.com). Le changement est réputé en vigueur une fois inscrit au registre, avec un traitement pouvant atteindre 10 jours ouvrables (www.oaciq.com). Aucune formule d'adresse ou d'espace, y compris celle de l'éditeur, ne doit être présumée conforme aux exigences de l'OACIQ : c'est une vérification à faire par écrit.

Introduction et contexte

Cet article s'adresse à un courtier de Montréal qui passe d'une agence à l'exercice à son compte et hésite entre quatre voies : travailler de la maison, louer un véritable bureau privé, prendre un poste dans un espace de cotravail ou s'en tenir à une adresse seule (domiciliation ou bureau virtuel). Il ne porte ni sur la constitution d'une société, ni sur le placement immobilier, ni sur une comparaison générale des prix de bureaux virtuels. L'éditeur, 2727 Coworking, exploite à Montréal des postes, des bureaux privés, des salles de réunion, des bureaux virtuels et des adresses d'affaires; il figure à ce titre dans la grille comparative, sans aucune prétention de conformité.

L'OACIQ précise qu'un courtier peut agir à son compte dès l'obtention de son permis (www.oaciq.com). Cette liberté vient avec des obligations propres : gérer un établissement conforme à la réglementation (www.oaciq.com), tenir ses propres registres, ouvrir son compte en fidéicommis et se soumettre à une rencontre de démarrage avec l'inspection (www.oaciq.com). Le choix du lieu n'est donc pas un simple poste de dépense : il détermine où se trouvent les dossiers, où un inspecteur peut se présenter et quelle adresse le public voit.

Les faits sont à jour au 2 novembre 2026. Le texte est une aide à la décision et non un avis juridique : l'OACIQ, l'assureur et un conseiller juridique demeurent les sources de confirmation.

Les affirmations réglementaires proviennent de l'OACIQ, de LégisQuébec et des ministères; les prix proviennent des pages des exploitants, qui ne valent que pour leurs propres offres. Quand une information n'a pas été trouvée (par exemple la définition d'« établissement »), nous le disons plutôt que de la déduire.

Statuts : courtier d'agence, courtier à son compte et dirigeant d'agence

La première question est de savoir sous quel statut le courtier exercera, car l'adresse d'établissement n'a pas la même source selon le cas. Un courtier qui agit pour une agence ne peut pas, en même temps, agir pour une autre agence ou travailler à son propre compte (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Son établissement est celui de l'agence, et les obligations de tenue des registres et dossiers sont déléguées à l'agence (www.legisquebec.gouv.qc.ca). En quittant l'agence, il perd donc le lieu qui tenait lieu d'établissement et doit en désigner un.

Le courtier à son compte, lui, est le titulaire personnel de son permis : seule une personne physique peut détenir un permis de courtier (www.legisquebec.gouv.qc.ca). L'OACIQ indique qu'il ne peut pas utiliser de nom d'emprunt, embaucher d'autres courtiers ni agir par l'entremise d'une société par actions (www.oaciq.com). La question de la société est donc réglée par le statut et non par le choix de l'espace de travail. Le dirigeant d'agence est un cas distinct : c'est le titulaire d'une qualification de dirigeant qui exerce effectivement cette fonction dans une agence (www.oaciq.com), et l'agence elle-même doit avoir un établissement au Québec (www.legisquebec.gouv.qc.ca).

Tableau 1 ci-dessous résume la matrice des statuts et des éléments de preuve liés au lieu. Il ne remplace pas la lecture du texte de la Loi et des règlements; il sert à repérer ce qui change quand on quitte l'agence.

Statut	Établissement	Registres et dossiers	Compte en fidéicommis	À confirmer avec l'OACIQ
Courtier d'agence	Celui de l'agence	Obligations déléguées à l'agence	Peut être délégué à l'agence, le courtier restant responsable avec elle (www.legisquebec.gouv.qc.ca)	Rien à déclarer tant que le courtier reste dans l'agence; l'affectation à un autre établissement de la même agence se fait par un document signé et des frais de 35 $ (www.oaciq.com)
Courtier à son compte	Établissement au Québec requis; adresse inscrite à la demande de modification, même si c'est la résidence	Tenus par le courtier à son établissement (www.legisquebec.gouv.qc.ca)	Compte en fidéicommis à ouvrir dans les 10 jours suivant la modification ou la délivrance du permis à son compte (www.legisquebec.gouv.qc.ca), ou déclaration d'exemption s'il ne reçoit aucune somme pour autrui (www.legisquebec.gouv.qc.ca)	Si l'espace choisi (cotravail, bureau privé, adresse seule) est reconnu comme « établissement »
Dirigeant d'agence et agence	L'agence doit avoir un établissement au Québec	Tenus par l'agence	Obligation de l'agence	Hors du sujet de cet article, sauf pour distinguer le dirigeant du courtier indépendant

La lecture du tableau est directe : c'est la ligne du courtier à son compte qui concentre les décisions de lieu, puisque rien n'est délégué. Une nuance de vocabulaire utile : le permis lui-même porte l'adresse et le numéro de téléphone de l'établissement où le titulaire exerce, et la demande de permis doit indiquer soit l'agence, soit la mention d'un exercice pour son propre compte (www.legisquebec.gouv.qc.ca).

Enfin, une précision de calendrier législatif. La Loi 2026, chapitre 12, adoptée le 11 juin 2026 (www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca), a modifié les articles 6 et 15 de la Loi sur le courtage immobilier, mais le texte ajouté vise le courtier qui ne réside pas au Québec et n'agit pas pour une agence (www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca). Pour un courtier montréalais, le texte lu ne change pas la règle de l'établissement; la date d'entrée en vigueur des articles en cause découle de la règle générale d'entrée en vigueur du 11 juin 2026 (www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca), selon notre lecture, et mérite d'être confirmée.

L’adresse d’établissement dans le processus de modification de permis

Ce que le courtier déclare, et à qui

Pour passer à l’exercice à son compte, le courtier dépose une demande de modification de permis. Le formulaire propose une section « Modification du mode d’exercice » et, si le lieu d’exercice change, demande l’adresse de l’établissement où le courtier exercera ses activités (oaciq.com). Le règlement sur les permis exige, pour sa part, que la demande contienne l’adresse de l’établissement, avec le code postal et les numéros de téléphone (www.legisquebec.gouv.qc.ca).

Les frais administratifs de la modification sont de 105 $. La grille des frais administratifs est valide jusqu’au 31 décembre 2026 et sera révisée après cette date, de sorte qu’un dépôt en 2027 exige de revérifier le montant.

Changer ensuite d’adresse

Le courtier à son compte qui veut modifier son adresse professionnelle écrit au Service de la certification; la modification ne passe pas par l’espace des courtiers, qui ne permet de changer que l’adresse résidentielle et le courriel. La date d’effet choisie compte comme effective lorsque le changement apparaît au registre, sans traitement rétroactif, avec un délai pouvant aller jusqu’à 10 jours ouvrables.

Aucun délai chiffré n’a été relevé dans la Loi pour l’avis de changement d’adresse : l’article 6 exige un avis de l’adresse de l’établissement et de tout changement de cette adresse (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Le règlement précise que les modifications aux renseignements fournis doivent être transmises « sans délai » (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Un courtier qui a des contrats de courtage en cours doit en outre aviser son cocontractant par écrit de tout changement d’adresse de son établissement (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Le formulaire de modification rappelle aussi que le changement de permis peut exiger des changements dans la publicité (oaciq.com).

Ce que le registre public montre

Le registre des titulaires de permis affiche, pour un courtier qui agit à son compte, les coordonnées propres du courtier plutôt que celles d’une agence (www.oaciq.com). L’adresse déclarée n’est donc pas une formalité interne : elle devient une information consultable par le public, d’où l’importance de la choisir en connaissance de cause.

Ne pas confondre avec l’adresse professionnelle du REQ

Le Registraire des entreprises du Québec (REQ) emploie une notion distincte. L’adresse professionnelle d’une personne physique y correspond à son principal lieu de travail ou d’affaires (www.quebec.ca); une case postale ne peut en tenir lieu (www.quebec.ca), et une personne ne peut en déclarer qu’une seule au registre (www.quebec.ca). L’immatriculation d’une entreprise individuelle est exigée, dans les 60 jours du début des activités, lorsqu’elle est exploitée sous un nom autre que celui de la personne (www.quebec.ca). Comme l’OACIQ interdit le nom d’emprunt au courtier à son compte, la question de savoir si une immatriculation s’applique à son cas se pose et doit être posée au REQ. Si elle s’applique, les changements doivent être déclarés dans les 30 jours (www.quebec.ca).

Deux registres, deux notions : l’adresse d’établissement de l’OACIQ et l’adresse professionnelle du REQ n’ont pas à être identiques par définition, mais un écart entre elles appelle une explication cohérente si l’on utilise une adresse de domiciliation pour l’une et pas pour l’autre.

Les quatre options d’espace : grille d’audit

Chaque option se juge selon cinq critères : le lieu de travail réel et la garde des dossiers, la réception des clients, le courrier et l’adresse affichée, les coûts publiés, et la question précise à poser. *Tableau 2* présente l’audit; la dernière ligne est l’offre de l’éditeur, décrite sans chiffre ni garantie.

Option	Lieu réel et dossiers	Rencontres de clientèle	Courrier et adresse	Coûts publiés	Question à poser
Domicile	L’OACIQ accepte une résidence comme adresse; les dossiers y restent, avec classeurs métalliques à serrure recommandés (oaciq.com)	Un permis d’occupation peut être requis pour utiliser une partie du logement à des fins professionnelles (montreal.ca)	Adresse résidentielle visible au registre pour un courtier à son compte	Déduction possible si l’espace est le principal lieu d’affaires (www.revenuquebec.ca)	Bail, zonage de l’arrondissement et assureur (educaloi.qc.ca) (www.canada.ca)
Bureau privé	Lieu de travail réel; dossiers verrouillables possibles, sous réserve de confirmation de l’OACIQ : par exemple serrures à code (www.rezomont.com) et accès 24 h sur 24 par badge (www.montrealcowork.com)	Réception sur place; salles de réunion à confirmer avec l’exploitant	Adresse commerciale et réception du courrier incluses chez certains exploitants (www.montrealcowork.com)	Dès 560 $ CA par mois (1 personne, engagement de 12 mois) (www.wework.com); dès 595 $ par poste et par mois, taxes en sus (www.montrealcowork.com)	L’OACIQ reconnaît-il ce lieu comme établissement avec le bail en main?
Poste en cotravail	Rangement personnel possible chez certains exploitants (www.montrealcowork.com); dossiers partagés avec d’autres membres du lieu, à encadrer	Salles de réunion sur réservation	Adresse de l’immeuble, parfois incluse selon l’exploitant	Dès 479 $ CA par mois (accès général) (www.wework.com); poste dédié dès 8 $ par jour chez un exploitant (www.spacesworks.com)	Un poste non exclusif suffit-il comme établissement ?
Adresse seule	Aucun lieu de travail réel : les dossiers sont ailleurs (domicile ou autre)	Salles à l’heure, par exemple dès 35 $ l’heure (www.spaceworks.com)	Adresse et traitement du courrier; colis parfois refusés (www.domiciliation-montreal.com)	75 $ par mois (www.domiciliation-montreal.com); dès 169 $ CA par mois (www.wework.com); dès 70 $ US par mois (www.davincivirtual.com)	Où sont les dossiers, et l’adresse seule est-elle acceptée comme établissement ?

Option	Lieu réel et dossiers	Rencontres de clientèle	Courrier et adresse	Coûts publiés	Question à poser
2727 Coworking (éditeur)	Postes, bureaux privés et salles de réunion à Montréal	Salles de réunion offertes par l'exploitant	Bureaux virtuels et adresses d'affaires offerts	Tarifs non cités ici : à obtenir par soumission écrite	Aucune conformité OACIQ n'est présumée : mêmes questions que pour toute autre option

L'audit fait ressortir une asymétrie. Seule l'option « domicile » est expressément visée par la réponse de l'OACIQ, qui accepte la résidence comme adresse d'établissement (www.oaciq.com). Les trois autres options reposent sur une inférence : elles produiraient un établissement si le courtier y travaille réellement et y garde ses dossiers, mais les pages consultées ne le confirment pas. Les exploitants eux-mêmes le disent à leur manière : l'un renvoie le membre aux lois locales (www.wework.com), un autre précise que « certaines industries » sont limitées (www.davincivirtual.com), un troisième avertit que l'immatriculation à une adresse virtuelle n'est pas permise dans certaines régions (www.regus.com).

Domicile

Le domicile est l'option que l'OACIQ nomme. Les contraintes viennent d'ailleurs. Montréal exige un permis d'occupation pour utiliser une partie d'un logement à des fins professionnelles (montreal.ca), rattaché à la fois au lieu et à l'exploitant (montreal.ca); dans la section d'un arrondissement, la partie du logement doit avoir une entrée extérieure distincte (montreal.ca), et un locataire doit fournir l'autorisation du propriétaire (montreal.ca). Le bail résidentiel interdit en principe de transformer le logement en local commercial, sauf consentement du propriétaire et zonage permissif (educaloi.qc.ca). Côté assurance, il faut aviser l'assureur d'une entreprise à domicile (www.canada.ca), sous peine d'une police qui peut être annulée (www.canada.ca), et la couverture des biens à usage professionnel peut se limiter à 2 000 $ (infoassurance.ca).

Bureau privé et cotravail

Dans un bureau privé, le courtier retrouve un lieu verrouillable et un accès continu, ce qui devrait faciliter la garde des dossiers, sous réserve de la confirmation de l'OACIQ. En cotravail, le point d'attention est l'exclusivité : un poste partagé ou flexible laisse les dossiers dans un espace commun, alors que l'OACIQ attend des registres et dossiers qu'ils se trouvent à l'établissement. L'opérateur peut, selon son offre, inclure une adresse de rue (crewcollectivecafe.com) ou un rangement dédié (www.montrealcowork.com); il faut obtenir ces éléments par écrit.

Adresse seule

La domiciliation fournit une adresse et un traitement du courrier, pas un lieu de travail. Les exploitants décrivent d'ailleurs leurs limites : frais mensuels pour le réacheminement du courrier (www.wework.com), engagement minimal de six mois chez l'un (www.davincivirtual.com). Un exploitant affirme que son adresse

répond aux exigences légales de l'immatriculation (www.domiciliation-montreal.com), mais cet énoncé ne mentionne pas le courtage immobilier. Pour un courtier, l'adresse seule soulève la question centrale de cet article : où se trouvent réellement les dossiers, et cet endroit est-il lui-même l'établissement?

Pièces à exiger de l'exploitant avant de signer

Quelle que soit l'option retenue, la liste suivante transforme l'audit en demande écrite :

- **Nature du droit d'occupation.** Bail, contrat de service ou licence d'utilisation, durée et préavis de résiliation.
- **Usage exclusif ou partagé.** Poste réservé ou flexible, et accès en dehors des heures d'ouverture.
- **Garde des dossiers.** Classeur ou armoire verrouillable, avec contrôle des clés ou des codes.
- **Adresse et courrier.** Adresse de rue (et non case postale), traitement du courrier, frais de réacheminement et refus éventuel des colis.
- **Salles de réunion.** Heures incluses ou tarif horaire, et réservation pour la clientèle.
- **Mention de l'usage réglementé.** Réponse écrite sur l'utilisation de l'adresse pour un permis de courtage immobilier.
- **Coûts complets.** Prix, taxes, monnaie, rabais d'engagement et frais d'adhésion.
- **Préavis de changement.** Délai pour quitter l'espace et pour aviser l'OACIQ, le REQ et les clients.

Rencontres, documents, publicité et courrier : les questions opérationnelles

Rencontrer la clientèle

Aucune page de l'OACIQ consultée ne fixe de règle sur le lieu des rencontres avec les clients; il s'agit donc d'une question à poser plutôt que d'une conclusion. Les options de salles de réunion sont publiées : des salles à l'heure à partir de 35 $ l'heure chez un exploitant (monnaie à confirmer auprès de lui) (www.spacesworks.com), des salles sur rendez-vous pour les clients des entreprises domiciliées chez un autre (www.domiciliation-montreal.com), et des espaces à l'heure, à la demi-journée ou à la journée sans engagement chez un troisième (www.rezomont.com).

Garder les dossiers et protéger les renseignements personnels

Les registres et dossiers sont conservés au moins six ans après leur fermeture définitive (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Le FARCIQ rappelle aussi la conservation de six ans dans son guide de prévention (farciq.com). L'OACIQ recommande des classeurs métalliques à serrure pour les dossiers papier. La Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé impose des mesures de sécurité raisonnables à l'entreprise (www.cai.gouv.qc.ca); la Commission d'accès à l'information cite comme mesure physique la restriction de l'accès aux locaux ou classeurs (www.cai.gouv.qc.ca). L'entreprise qui confie des renseignements à un tiers (un exploitant de cotravail ou un service infonuagique) reste responsable de ses obligations (www.cai.gouv.qc.ca), et le responsable par défaut de la protection est la personne ayant la plus haute autorité, soit le courtier lui-même (www.cai.gouv.qc.ca).

Publicité et coordonnées affichées

La publicité d’un courtier doit comporter le nom qu’il utilise, tel qu’il figure sur son permis (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Le nom de l’agence n’est exigé que lorsque le courtier agit pour une agence (www.oaciq.com). Le guide de publicité de 2022 de l’OACIQ indique que l’adresse et le téléphone ne sont pas obligatoires, mais que l’organisme suggère de les indiquer (espacecourtiers.oaciq.com); la version à jour de ce guide doit être vérifiée. Au Québec, l’affichage public et la publicité commerciale doivent se faire en français (www.oqlf.gouv.qc.ca), et un site Web d’entreprise doit être accessible en français (www.oqlf.gouv.qc.ca).

Fidéicommis et autres obligations d’exercice

Le compte en fidéicommis doit être ouvert au Québec auprès d’une institution ayant une entente avec l’OACIQ (oaciq.com). Les reçus en espèces doivent porter l’adresse de l’établissement et le numéro de permis (www.legisquebec.gouv.qc.ca), ce qui lie de nouveau l’adresse déclarée aux opérations courantes. Une transmission annuelle de documents avant le 31 mars s’ajoute (www.legisquebec.gouv.qc.ca).

Taxes et déduction

Ces éléments ne relèvent pas de l’OACIQ mais pèsent sur la comparaison. Un petit fournisseur n’a pas à s’inscrire aux fichiers de la TPS/TVH et de la TVQ ni à percevoir ces taxes (www.revenuquebec.ca). La déduction de frais de bureau à domicile exige que l’espace soit le principal lieu d’affaires ou qu’il serve uniquement à l’entreprise et à rencontrer la clientèle de façon régulière (www.revenuquebec.ca); l’Agence du revenu du Canada tient un raisonnement semblable (www.canada.ca) et demande une répartition raisonnable, par exemple selon la superficie (www.canada.ca).

Analyse des données et des preuves

Qui exerce à son compte

Au 31 décembre 2025, l’OACIQ comptait 16 849 titulaires de permis de courtier, dont 563 agissant à leur compte, soit environ 3,3 % (563 / 16 849). L’indépendance est donc une minorité : environ un courtier sur trente. Le rapport annuel consulté ne ventile pas ce chiffre pour Montréal.

Le contexte du travail à domicile

Dans la région métropolitaine de Montréal, environ un travailleur sur quatre travaillait à domicile lors du recensement de 2021 (25,8 % selon Statistique Canada, à partir de 2,1 millions de travailleurs) (www150.statcan.gc.ca), une proportion presque quadruplée par rapport à 2016 (www150.statcan.gc.ca). L’Institut de la statistique du Québec situe le télétravail autour de 45 % à Montréal et en Outaouais en 2022 (statistique.quebec.ca), et à 75 % dans la finance, les assurances et l’immobilier (statistique.quebec.ca). Ces chiffres montrent que l’option « domicile » est banale dans le secteur, sans dire qu’elle convient à chaque courtier.

Les coûts réglementaires, constants d’une option à l’autre

Quelle que soit l’option d’espace, les coûts d’exercice réglementaires sont les mêmes : 105 $ pour la modification de permis et 470 $ de prime FARCIQ pour une année complète en mai 2026, avant la taxe sur les primes. Le FARCIQ assure toutes les agences et tous les courtiers titulaires d’un permis de l’OACIQ (farciq.com). Un guide du FARCIQ mentionne une franchise de 2 500 $ dans le contexte des petites créances (farciq.com). La différence entre les options tient donc à l’espace.

Les prix publiés des exploitants

Tableau 3 rassemble les prix publiés au 2 novembre 2026. Ils sont ceux des exploitants pour leurs propres offres, sans date de validité sur la plupart des pages; ils servent d’ordres de grandeur et non de devis.

Exploitant et formule	Prix publié	Conditions notées	Remarque pour un courtier
WeWork, bureau privé (1 personne)	Dès 560 $ CA par mois (www.wework.com)	Prix fondés sur un engagement de 12 mois (www.wework.com)	Lieu de travail réel verrouillable
WeWork, accès général	Dès 479 $ CA par mois, ou 408 $ CA sur 12 mois (www.wework.com)	Prix « dès »	Poste non exclusif à clarifier
WeWork, adresse professionnelle	Dès 169 $ CA par mois (144 $ CA sur 24 mois) (www.wework.com); la page produit annonce 129 $ (www.wework.com)	Écart entre deux pages; courrier réacheminé en sus	Adresse seule
Domiciliation Montréal, Essentielle	75 $ par mois ou 675 $ par an (www.domiciliation-montreal.com)	Version des conditions du 1er mai 2025	Adresse seule; colis généralement refusés (www.domiciliation-montreal.com)
Domiciliation Montréal, Solo	40 $ par mois ou 400 $ par an (www.domiciliation-montreal.com)	Courrier ponctuel seulement	Adresse seule
Davinci Virtual, Mile End	70 $ US par mois (promotion) (www.davincivirtual.com)	Engagement de six mois (www.davincivirtual.com)	Prix en dollars américains
Montréal CoWork, bureau privé	Dès 595 $ par poste et par mois, taxes en sus (www.montrealcowork.com)	Un à deux postes	Adresse commerciale et courrier inclus (www.montrealcowork.com)
Spaces, poste dédié	Dès 8 $ par personne et par jour (monnaie à confirmer auprès de l’exploitant) (www.spacesworks.com)	Prix journalier	Équivaut à un tarif mensuel selon les jours
Regus, bureau virtuel	Dès 3 $ par jour (monnaie à confirmer auprès de l’exploitant) (www.regus.com)	Selon l’emplacement et le niveau de service	Mise en garde sur l’immatriculation (www.regus.com)
2727 Coworking (éditeur)	Tarifs non cités ici	À obtenir par soumission écrite	Aucune conformité OACIQ présumée

Le tableau appelle trois lectures. D’abord, les formules d’adresse seule ont un prix d’entrée très inférieur à celui d’un bureau privé, mais elles n’offrent pas de lieu de travail. Ensuite, les prix ne sont pas toujours comparables : monnaies différentes (dollars canadiens ou américains), engagements différents, taxes en sus ou non. Enfin, un même exploitant peut afficher deux prix selon la page, comme pour l’adresse professionnelle de WeWork, ce qui impose d’exiger une soumission écrite.

(Exemple hypothétique) Un courtier compare les coûts annuels d’espace seulement, en excluant les taxes. À 75 $ par mois, la domiciliation revient à 900 $ par an, ou 675 $ au tarif annuel (www.domiciliation-montreal.com). L’adresse professionnelle de WeWork à 169 $ CA par mois donne 2 028 $ CA par an , l’accès général à 479 $ CA donne 5 748 $ CA , et le bureau privé à 560 $ CA donne 6 720 $ CA . Un poste à 8 $ par jour, utilisé 21 jours par mois, donnerait 2 016 $ par an (www.spacesworks.com). Ces calculs sont des illustrations arithmétiques fondées sur des prix « dès » : ils représentent un plancher et non un coût typique, et ne sont pas des soumissions. Les prix sont ceux consultés le 2 novembre 2026, avant taxes, et susceptibles de changer.

Séquence de déménagement et preuves de l’avis de changement

L’ordre des gestes compte, parce que certains effets ne commencent qu’à l’inscription au registre. Voici une séquence de travail fondée sur les pages de l’OACIQ, de la Loi et des règlements consultés.

- **Valider le lieu avant de payer.** Écrire à l’OACIQ, via le centre d’information Info OACIQ (www.oaciq.com), pour décrire l’espace envisagé et obtenir une réponse écrite.
- **Éviter de changer en pleine transaction.** L’OACIQ conseille d’éviter les changements de statut pendant une transaction, à cause de leurs effets sur les contrats de courtage en cours (www.oaciq.com)
- **Convenir du départ avec l’agence.** Une entente avec le dirigeant de l’agence actuelle peut régler les modalités du départ (www.oaciq.com).
- **Déposer la demande de modification.** Inscrire l’adresse de l’établissement, joindre les frais de 105 $ et conserver l’accusé de dépôt.
- **Attendre l’inscription au registre.** Lorsqu’une date d’effet est précisée dans la demande, le changement est en vigueur lorsqu’il est affiché au Registre des titulaires de permis (www.oaciq.com).
- **Aviser les clients par écrit.** Les clients liés par un contrat de courtage doivent être avisés immédiatement et par écrit (www.oaciq.com); l’avis précise leur droit de traiter avec le courtier agissant à son compte (www.legisquebec.gouv.qc.ca).
- **Transférer les copies de dossiers.** Quand un client suit le courtier, une copie du dossier est transmise au courtier à son compte (www.oaciq.com).
- **Ouvrir le compte en fidéicommis.** Dans les 10 jours suivant la modification ou la délivrance du permis à son compte (www.oaciq.com).
- **Mettre à jour la publicité et le site.** Les modifications de permis peuvent exiger des changements publicitaires.
- **Mettre à jour le REQ, s’il y a lieu.** Les changements se déclarent dans les 30 jours (www.quebec.ca).
- **Aviser l’assureur habitation ou locatif.** Un usage professionnel inconnu de l’assureur peut annuler la police (www.canada.ca).

Pour la preuve de l’avis, conserver : la demande de modification déposée, la confirmation de l’OACIQ, la capture de la fiche du registre après mise à jour, les avis écrits aux clients, la confirmation écrite de l’exploitant de l’espace et la réponse de l’assureur.

Questions à poser avant de s’engager

À l’OACIQ (Info OACIQ ou Service de la certification)

- Le lieu envisagé (domicile, bureau privé, poste en cotravail, adresse seule) est-il reconnu comme établissement du courtier à son compte? Demander une réponse écrite.
- Quelle adresse sera affichée au registre public, et à quel moment? Le registre montre les coordonnées propres du courtier à son compte.
- Quels documents et quels délais s’appliquent à un changement d’adresse ultérieur?
- Où les registres et dossiers doivent-ils se trouver s’ils sont partagés avec un espace commun?

À l’agence quittée

- Quelles modalités de départ, de transfert de dossiers et d’avis aux clients?
- Qui avise les vendeurs liés par un contrat de courtage en cours?

À l’assureur (FARCIQ et assurance habitation ou locative)

- La couverture du FARCIQ dépend-elle du lieu d’exercice? La couverture détaillée n’est pas publique dans les pages consultées; elle n’a pas pu être vérifiée.
- L’assureur habitation couvre-t-il les visites de clients et le matériel professionnel (www.canada.ca) (infoassurance.ca)?

À l’exploitant de l’espace

- L’adresse peut-elle servir à un permis de courtage immobilier? Obtenir la réponse par écrit, car les mentions publiques portent sur l’immatriculation générale (www.domiciliation-montreal.com) (www.montrealcowork.com).
- Dossiers verrouillables, accès en dehors des heures, engagement minimal, frais de courrier, salles de réunion incluses ou en sus.

À un conseiller juridique ou à l’arrondissement

- Permis d’occupation, zonage, bail et entrée distincte, selon l’arrondissement (montreal.ca).

Foire aux questions

Un courtier immobilier à son compte peut-il utiliser sa résidence comme adresse d’établissement? Oui selon l’OACIQ, qui demande d’inscrire l’adresse de l’établissement « même s’il s’agit de votre résidence ». Les contraintes municipales, de bail et d’assurance restent à vérifier.

L’adresse d’établissement OACIQ doit-elle être un domicile ou un bureau? Les pages consultées n’imposent ni l’un ni l’autre; elles exigent un établissement au Québec où se trouvent les registres et dossiers.

Un courtier peut-il travailler de la maison? La question se divise en quatre : l’OACIQ accepte la résidence comme adresse; la Ville peut exiger un permis d’occupation (montreal.ca); le bail peut l’interdire sans consentement (educaloi.qc.ca); l’assureur doit être informé (www.canada.ca).

Comment changer l’adresse d’établissement d’un courtier à son compte? Par courriel au Service de la certification, avec des délais de traitement pouvant s’étendre jusqu’à 10 jours ouvrables (www.oaciq.com).

Un bureau virtuel ou une domiciliation suffit-il? Aucune source consultée ne le confirme. La réponse dépend de l’OACIQ, car l’adresse seule ne fournit pas de lieu de travail ni de lieu de garde des dossiers.

L’adresse du REQ et celle de l’OACIQ sont-elles la même chose? Non : le REQ parle de principal lieu de travail ou d’affaires (www.quebec.ca), avec exclusion des cases postales (www.quebec.ca).

Un courtier à son compte peut-il passer par une société par actions? Non selon l’OACIQ. Le sujet est donc distinct du choix de l’espace.

Les prix de la domiciliation et du cotravail sont-ils fixes? Non; ils varient selon l’engagement, la monnaie et la page consultée, comme le montre le tableau 3.

Implications et perspectives

Trois implications se dégagent. La première est de calendrier : la grille des frais administratifs prend fin le 31 décembre 2026, de sorte qu’un déménagement planifié pour 2027 demande de revérifier les montants. La deuxième concerne la preuve : l’OACIQ indique qu’un changement ne vaut qu’à son inscription au registre, ce qui fait de la capture de la fiche publique une pièce utile.

La troisième est de nature réglementaire. Le texte de 2026 qui a modifié les articles 6 et 15 ne vise que les courtiers non résidents (www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca), mais il illustre que l’article sur l’établissement est susceptible d’évoluer; la consultation de la version à jour sur LégisQuébec avant un engagement de bail est prudente. Par ailleurs, la popularité du travail à domicile dans le secteur (75 % de télétravail en finance, assurances et immobilier en 2022) (statistique.quebec.ca) reste un contexte général qui ne dit rien de la manière dont l’OACIQ interprète la notion d’établissement.

Pour un exploitant d’espaces, la leçon est de décrire précisément ce que l’adresse offre et n’offre pas, sans promettre d’acceptation réglementaire. L’éditeur applique ce principe à sa propre offre. L’Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), qui regroupe plus de 92 % des courtiers actifs (apciq.ca), constitue un autre canal de questions pratiques, mais n’a pas publié de page sur l’exercice à son compte dans les pages consultées.

Conclusion

Le courtier montréalais qui prépare l’exercice à son compte doit retenir une règle simple : l’établissement est le lieu où il travaille réellement et où ses dossiers se trouvent, et son adresse est déclarée à l’OACIQ puis rendue publique au registre. Le domicile est expressément admis par l’OACIQ; les trois autres options exigent

une confirmation écrite. Les coûts réglementaires sont les mêmes d’une option à l’autre; l’espace fait la différence.

La séquence recommandée est donc : valider le lieu, convenir du départ, déposer la demande, attendre le registre, aviser les clients, ouvrir le fidéicommis, mettre à jour la publicité, et conserver les pièces de preuve. Aucune formule d’adresse ou d’espace, y compris celle de l’éditeur, n’est présumée satisfaire l’OACIQ : la réponse écrite de l’organisme prime sur toute mention commerciale.

Liens vers les sources

Liens cités dans cet article, dans leur ordre de première apparition. Les adresses complètes sont fournies pour les lecteurs qui utilisent le texte extrait.

1. https://www.oaciq.com/fr/titulaires-de-permis/permis/certification-courtiers
2. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/C-73.2
3. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/C-73.2,%20r.%208
4. https://oaciq.com/media/ibgmfug0/instructions-tenue-dossiers-registres.pdf
5. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/C-73.2,%20r.%201
6. https://www.oaciq.com/media/2x1b3evl/ra-oaciq-2025.pdf
7. https://www.oaciq.com/media/tqfn5fnm/frais-admin-grille-vang-20260511-1.pdf
8. https://www.oaciq.com/media/3gvd5hmt/licence-issuance-exigible-rights-and-fees-2026-2027.pdf
9. https://www.domiciliation-montreal.com/en/cgv
10. https://www.wework.com/fr-CA/l/office-space/montreal--QC
11. https://www.oaciq.com/en/broker/licence-certification/certification-brokers
12. https://www.oaciq.com/en/broker/guidelines/guideline-licence-issue-and-maintenance/brokers-method-of-practice
13. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/C-73.2,%20r.%204
14. https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2026/2026C12F.PDF
15. https://oaciq.com/media/z3bha4ax/form-demande-modif-permis.pdf
16. https://www.oaciq.com/en/broker/guidelines/guideline-licence-issue-and-maintenance/register-of-licence-holders
17. https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/demarrer-entreprise/immatriculer-constituer-entreprise/nouvelles-obligations-transparence/adresse-professionnelle
18. https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/demarrer-entreprise/immatriculer-constituer-entreprise/immatriculer-constituer-entreprise-formes-juridiques/personne-physique-entreprise-individuelle
19. https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/demarrer-entreprise/immatriculer-constituer-entreprise/immatriculation-entreprise/obligations
20. https://montreal.ca/demarches/obtenir-un-permis-doccupation-pour-activite-commerciale-industrielle-ou-professionnelle
21. https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/declaration-de-revenus/produire-votre-declaration-de-revenus/travailleurs-autonomes-preparez-votre-declaration/travailleurs-autonomes-determinez-votre-revenu-net
22. https://educaloi.qc.ca/capsules/les-obligations-du-locataire
23. https://www.canada.ca/fr/agence-consommation-matiere-financiere/services/assurance/habitation.html

24. https://www.rezomont.com/reservation-espaces-travail-montreal
25. https://www.montrealcowork.com/bureaux-prives
26. https://www.montrealcowork.com/coworking
27. https://www.wework.com/fr-CA/buildings/place-ville-marie--montreal--QC
28. https://www.spacesworks.com/en/ca/quebec/montreal/coworking
29. https://www.domiciliation-montreal.com/en/foire-aux-questions
30. https://www.davincivirtual.com/loc/ca/quebec/montreal-virtual-offices/facility-6223
31. https://www.wework.com/fr-CA/solutions/wework-business-address
32. https://www.davincivirtual.com/faq
33. https://www.regus.com/en/ca/quebec/montreal/virtual-offices
34. https://infoassurance.ca/en/understanding-business-insurance/insure-your-business/self-employed-businesses
35. https://crewcollectivecafe.com/en/collective/memberships
36. https://farciq.com/media/2xyc4wvm/guide-prevention.pdf
37. https://www.cai.gouv.qc.ca/uploads/pdfs/CAI_GU_ENTR_Prevention_incidents.pdf
38. https://www.cai.gouv.qc.ca/protection-renseignements-personnels/information-entreprises-privees/incidents-confidentialite-mesures-securite-entreprises
39. https://www.cai.gouv.qc.ca/protection-renseignements-personnels/information-entreprises-privees/responsable-protection-renseignements-personnels-entreprise
40. https://www.oaciq.com/en/broker/guidelines/guideline-representation-solicitation-promotion-and-advertising/representation
41. https://espacecourtiers.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/911/guide-publicite-oaciq.pdf?from_legacy_domain=1
42. https://www.oqlf.gouv.qc.ca/francisation/entreprises/affichage-marques-noms.html
43. https://www.oqlf.gouv.qc.ca/francisation/entreprises/memo-assistant-francisation/publications/fiche-medias-sociaux-sites-web-doc-publicitaires.pdf
44. https://oaciq.com/media/lf3jcf4y/note-compte-fideicommis.pdf
45. https://www.revenuquebec.ca/fr/entreprises/taxes/tpstvh-et-tvq/inscription-aux-fichiers-de-la-tps-et-de-la-tvq/petit-fournisseur
46. https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/businesses/small-businesses-self-employed-income/business-income-tax-reporting/business-expenses/running-a-business-your-home.html
47. https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/89-657-x/89-657-x2024006-fra.htm
48. https://statistique.quebec.ca/fr/communique/portrait-teletravail-quebec
49. https://farciq.com/fr/mission-services-et-historique
50. https://farciq.com/media/n5im4lze/guide-des-petites-creances.pdf
51. https://www.regus.com/fr-ca/canada/montreal/downtown-montreal/virtual-offices
52. https://www.oaciq.com/en/contact
53. https://www.oaciq.com/en/broker/changing-agencies-successfully
54. https://www.oaciq.com/en/broker/guidelines/guideline-licence-issue-and-maintenance/ceasing-of-activities-by-a-broker-acting-on-behalf-on-a-real-estate-agency
55. https://www.montrealcowork.com/virtual-office
56. https://apciq.ca/en/about/the-association

L'ÉDITEUR

À propos de 2727 Coworking

2727 Coworking is a Montreal workspace and business-address provider. We serve people who need a place to focus, meet, run a small business or establish a professional mailing presence. Our website offers English and French information about workspace options and services, alongside educational resources for operating a business in Canada.

A workspace that fits the day

Our workspace options include private offices, day passes and desks, and a conference room. These formats help individuals and teams compare a dedicated office with more flexible ways to work or hold a meeting. Prospective members can explore the virtual tour, review current pricing and book a visit before choosing a workspace.

Business addresses and mail

2727 Coworking provides business-address and virtual-mailbox services. Our resources explain the documents and practical questions involved, including guidance for people outside Canada. Service eligibility, included features, availability and access arrangements should be confirmed on the applicable service page or with our team.

Resources for Canadian small businesses

We publish guides, research and planning tools about workspace decisions, business addresses and starting a business in Canada. Our incorporation research includes information for people inside Canada and abroad, with jurisdiction-specific material to help readers identify the next questions to investigate. These educational resources complement our workspace and address services; they are not individualized legal, tax or immigration advice.

Visit or contact 2727 Coworking

Explore private offices, day passes and desks, the conference room, business addresses and virtual mailboxes. Book a visit or contact the team to discuss your needs.

A business address alone does not establish tax residence, immigration status, banking approval or eligibility for a government program.

Site Web : https://2727coworking.com

Cet article est de nature informative. Validez toute décision médicale, juridique, financière, réglementaire ou technique importante auprès de professionnels compétents et des sources primaires citées. Les services de l'entreprise sont décrits séparément des constats de recherche de l'article.