



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Bureau partagé notaire à Montréal : étude, règles et audit

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 · 2026-10-27 · bureau partagé notaire · étude notariale · notaire coworking Montréal · Chambre des notaires du Québec · règlement N-3 r. 17 · cabinet de consultation · salle d'attente partagée · secret professionnel notaire · greffe et dossiers · bureau privé espace flexible

Article original : <https://2727coworking.com/articles/fr/notaire-bureau-partage-montreal>



Dans cet article

1. Sommaire
 2. Introduction et contexte
 3. Ce qu'est une étude notariale et quels profils sont visés
 4. Matrice de faisabilité : les articles 22 à 33
 5. Audit du cabinet, de la salle d'attente et de l'entrée
 6. Dossiers, greffe, répertoire et registres : le plan de conservation
 7. Coffre-fort, chambre-forte et preuve des caractéristiques
 8. Comparer les configurations et les clauses contractuelles
 9. Analyse des données et éléments probants
 10. Visite test, documents à obtenir et points à confirmer avec la Chambre
 11. Implications et orientations futures
 12. Foire aux questions
 13. Conclusion
-

Sommaire

La question des notaires de Montréal qui veulent réduire le coût de leurs locaux est étroite : un bureau partagé peut-il constituer une **étude** au sens du règlement? Le **Règlement sur la tenue des dossiers et des études des notaires** (RLRQ, c. N-3, r. 17) définit l'étude comme « le local où le notaire rend des services professionnels » (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Il exige notamment un cabinet de consultation « dans un local fermé, réservé en tout temps à l'exercice de sa profession » (www.legisquebec.gouv.qc.ca), une salle d'attente adjacente, une entrée conforme et, pour les minutes, le répertoire et les livres de fidéicommiss, une chambre-forte ou un coffre-fort résistant au feu. La version consultée le 27 octobre 2026 est « À jour au 1er juillet 2026 » (www.legisquebec.gouv.qc.ca).

Appliquées à un espace flexible, ces exigences donnent un résultat différencié. Une **adresse virtuelle** et une **salle de réunion louée à l'heure** ne peuvent pas offrir un cabinet réservé en tout temps : elles ne tiennent pas lieu d'étude (interprétation de l'auteur, à confirmer auprès de la Chambre). Un **bureau privé** en espace de cotravail est la seule configuration d'espace flexible qui peut, en théorie, satisfaire l'article 24, sous réserve de preuves écrites et mesurées. Le règlement prévoit une exception pour les locaux où d'autres professions régies par le Code des professions mettent en commun certains services; rien dans le texte ne l'étend à un exploitant d'espaces qui n'est pas lui-même un professionnel.

Le contexte local : il y avait **3 836** notaires inscrits au 31 mars 2026, dont **1 073** dans la région de Montréal, soit environ 28 % (www.donneesquebec.ca). La vacance de bureaux dans le Grand Montréal atteignait 17,3 % au troisième trimestre de 2026 selon CBRE (www.cbre.com) et 16,7 % selon Cushman & Wakefield (assets.cushmanwakefield.com), pour un loyer brut demandé moyen de 36,21 \$ le pied carré (assets.cushmanwakefield.com). Les exploitants publient des prix d'entrée (bureaux privés à partir de 560 \$ CA par mois chez WeWork (www.wework.com)), sans mention d'un coffre attesté ni d'une preuve de conformité.

Les règles relatives à la tenue des études figurent parmi les sujets des recommandations d'inspection les plus fréquentes (www.cnq.org). L'article propose une **matrice de faisabilité** (tableau 1), un comparatif de configurations (tableau 2), une grille de données (tableau 3) et une visite test. Aucune offre, y compris celles de 2727 Coworking, n'est présentée comme conforme : seul un audit sur place et un avis de la Chambre des notaires peuvent le confirmer.

Introduction et contexte

Cet article s'adresse aux notaires responsables de leur étude (notaires seuls, petites études) qui envisagent de partager des locaux, de louer un bureau privé dans un espace flexible ou d'utiliser une adresse commerciale.

Les données ouvertes de l'Office des professions comptent 3 836 notaires au 31 mars 2026, dont 1 073 dans la région de Montréal (www.donneesquebec.ca); les femmes représentent 72,4 % de l'effectif (www.donneesquebec.ca). Ces chiffres décrivent la population concernée, non la demande de locaux, qui reste inconnue plutôt que nulle.

Une offre existe néanmoins. Au 27 octobre 2026, le site de la Chambre affichait une petite annonce « Bureau à louer » à Rosemère, jugée idéale pour un notaire seul (www.cnq.org), avec un grand espace de réception et deux postes pour adjoints (www.cnq.org). Une annonce illustre une offre, non le nombre de notaires qui cherchent un bureau; la Chambre précise d'ailleurs que tous peuvent y publier (www.cnq.org).

La Loi sur le notariat ne traite pas de l'étude comme telle. Les normes de tenue des locaux découlent du pouvoir réglementaire que le Code des professions confère sur « la tenue par un professionnel de tout cabinet de consultation et de ses autres bureaux » (www.legisquebec.gouv.qc.ca). C'est le règlement r. 17 qui structure l'analyse. La version du règlement consultée ici est celle diffusée sur Légis Québec le 27 octobre 2026. Le rapport annuel 2024-2025 de la Chambre range ce règlement parmi ceux qui feront l'objet de « modifications d'arrimage » (www.cnq.org), car des règlements sont en cours d'élaboration ou de révision à la suite de la sanction de la Loi 23, désignation employée par la Chambre (www.cnq.org). Les exigences décrites ici doivent donc être reconfirmées auprès de la Chambre avant toute signature.

2727 Coworking exploite à Montréal des postes de travail, des bureaux privés, des salles de réunion, des bureaux virtuels et des adresses d'affaires. Ces catégories figurent dans le tableau 2, sans conclusion de conformité. Le rapport est une analyse documentaire, non un avis juridique, et n'a fait l'objet d'aucune révision professionnelle.

Ce qu'est une étude notariale et quels profils sont visés

La définition réglementaire

Le chapitre II du règlement s'applique à l'étude où un notaire exerce sa profession, et l'étude y est le local où il rend des services professionnels. La définition est fonctionnelle : elle ne dépend ni de l'enseigne, ni du bail, ni de l'adresse déclarée, mais de l'endroit où les services sont rendus. Un local où le notaire reçoit réellement des clients est donc une étude et doit satisfaire aux articles 24 à 29. Cela vaut aussi pour une salle louée à

l'heure où des clients sont reçus : selon la définition de l'article 22, elle devient elle-même une étude, soumise aux articles 24 à 29, sauf confirmation écrite contraire de la Chambre des notaires. À l'inverse, un lieu où il ne rend aucun service (adresse postale, bureau virtuel) n'est pas une étude, mais il n'en tient pas lieu non plus.

Quatre profils à distinguer

L'article 1 couvre le notaire qui exerce « seul ou en société, à son compte ou comme employé » d'un notaire, d'un professionnel ou d'une société (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Quatre profils se dégagent.

- **Notaire seul, à son compte.** Il porte seul l'ensemble des obligations de l'étude. Le rapport annuel 2024-2025 dénombre des sociétés par actions assurées pour un notaire exerçant seul, ce qui montre qu'il peut aussi exercer sous forme de société (www.cnq.org).
- **Notaire membre d'une société.** La société doit lui permettre de respecter les lois et règlements applicables, y compris le secret professionnel; les adresses du siège et des établissements sont déclarées à l'Ordre.
- **Notaire employé.** L'article 2 prévoit que, pour le notaire membre ou employé d'une société, d'un organisme public ou d'une personne, les dossiers des contrats de service qui lui sont confiés « sont considérés être les dossiers de ce dernier » s'il peut y inscrire les renseignements exigés (www.legisquebec.gouv.qc.ca). L'exception porte sur les dossiers; son effet sur les articles 22 à 33 pour un employé exerçant chez son employeur est à **vérifier** auprès de la Chambre.
- **Notaire exerçant une autre activité ou en mode non traditionnel.** Les sources publiques consultées ne précisent pas l'effet de ce cumul sur l'étude; les pages pratiques de la Chambre sur ce sujet sont réservées aux membres. Le point reste non confirmé.

Greffe, dossiers et simples lettres d'affaires

Il faut distinguer trois catégories de documents. Le **greffe** réunit les actes reçus en minute; la loi précise que tout greffe comporte un répertoire et un index. Les **dossiers** sont ceux que l'article 1 impose pour chaque client; ils contiennent notamment « les notes et la correspondance relatives aux services professionnels rendus » (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Les **lettres d'affaires** sans lien avec un dossier (factures de l'exploitant, publicité, courrier général) ne sont pas des dossiers.

La frontière compte pour le courrier d'un bureau virtuel. Si une enveloppe reçue à l'adresse commerciale contient une pièce destinée à un dossier client, elle devient un document de dossier dès son arrivée, et le tiers qui la reçoit se trouve dans la chaîne de confidentialité. Une entente écrite avec l'exploitant est alors nécessaire, car son personnel n'est pas placé sous la responsabilité du notaire.

Matrice de faisabilité : les articles 22 à 33

Le *tableau 1* reprend les obligations de l'étude, leur source, la preuve à réunir, la personne à consulter et un résultat type pour un **bureau privé loué dans un espace flexible** dont l'exploitant n'offre aucun service notarial. Le résultat est l'un de trois : **confirmé** (la situation décrite suffit), **à vérifier** (la conformité dépend d'un fait ou d'une interprétation à établir) ou **incompatible** (la configuration ne peut pas satisfaire l'exigence telle qu'elle est écrite).

Obligation	Source	Preuve à réunir	Personne à consulter	Résultat type
Local où des services sont rendus = étude	Art. 22	Liste écrite des lieux où le notaire reçoit des clients	Chambre des notaires	À vérifier : selon la définition de l'art. 22, une salle louée à l'heure où des clients sont reçus est une étude et doit satisfaire aux art. 24 à 29; qu'elle puisse y parvenir est improbable (interprétation de l'auteur, à confirmer auprès de la Chambre)
Conservation du greffe, répertoire, index, livres de fidéicommiss et dossiers dans l'étude ou ailleurs	Art. 23 (www.legisquebec.gouv.qc.ca)	Plan de rangement; le cas échéant, autorisation écrite du secrétaire de la Chambre; accès restreint aux classeurs (www.cai.gouv.qc.ca)	Secrétaire de la Chambre	À vérifier : aucune procédure publique d'autorisation n'a été trouvée
Cabinet fermé, réservé en tout temps, sans perception de l'identité ni des conversations	Art. 24 (www.legisquebec.gouv.qc.ca)	Clause d'usage exclusif 24 h sur 24; mesure acoustique sur place (web.mit.edu); plan de vitrage	Exploitant; acousticien; Chambre	À vérifier pour un bureau privé (un ordre voisin exige un cabinet « individuel, insonorisé et pouvant être fermé à clef » (www1.otstcfq.org)); incompatible pour adresse virtuelle ou salle horaire
Salle d'attente adjacente au cabinet	Art. 25	Plan montrant la salle d'attente et l'accès au cabinet	Exploitant; Chambre	À vérifier : un salon commun peut ne pas être « adjacent » ni réservé
Entrée sur l'extérieur ou sur une aire de circulation publique	Art. 26, al. 1 (www.legisquebec.gouv.qc.ca)	Plan d'accès; heures d'ouverture de l'immeuble	Exploitant; Chambre	À vérifier : dépend du trajet réel du client
Exception : entrée sur la salle d'attente lorsque des professions du Code des professions mettent en commun des services	Art. 26, al. 2	Liste des occupants et de leurs ordres	Chambre	À vérifier : l'exception vise des professionnels, non l'exploitant
Permis affiché; Code de déontologie et règlement de conciliation en salle d'attente	Art. 27 et 28	Droit écrit d'afficher dans la salle d'attente commune	Exploitant	À vérifier
Absence de plus de 15 jours : informer les personnes qui tentent de joindre le notaire de la durée de l'absence ainsi que du nom et de l'adresse du procureur désigné	Art. 29	Procédure écrite avec la réception de l'exploitant	Exploitant	À vérifier

Obligation	Source	Preuve à réunir	Personne à consulter	Résultat type
Minutes, répertoire, index, livres de fidéicommiss, logiciels et sauvegardes en chambre-forte ou coffre-fort résistant au feu	Art. 32 et 33 (www.legisquebec.gouv.qc.ca)	Fiche d'essai du coffre (le four d'essai atteint 927 °C à une heure (www.ul.com)); certificat d'un expert sur demande	Fabricant; expert; Chambre	À vérifier; incompatible si aucun coffre n'est disponible
Données informatiques : base distincte, mot de passe, sauvegarde	Art. 16	Architecture des données; politique d'accès	Fournisseur informatique	À vérifier : la base distincte et le mot de passe peuvent être confirmés si les données ne dépendent pas du réseau de l'exploitant, mais la copie de sauvegarde relève aussi de l'exigence de conservation de l'article 32
Déclaration des lieux d'exercice à l'Ordre	Loi sur le notariat, art. 25 (www.legisquebec.gouv.qc.ca)	Avis de changement dans les 15 jours	Chambre	Confirmé une fois l'avis transmis

Ce tableau montre que l'article 24 est décisif, car il conditionne l'existence même de l'étude. Les lignes « confirmé » sont rares parce que le règlement décrit des conditions d'usage (« en tout temps », « adjacente », « réservé ») qui relèvent du contrat et de l'aménagement autant que de l'adresse. Seule la déclaration du lieu d'exercice à l'Ordre est indépendante de la configuration.

Audit du cabinet, de la salle d'attente et de l'entrée

Usage exclusif du cabinet

L'article 24 combine trois critères : un local **fermé, réservé en tout temps** à la profession et **aménagé** pour que l'identité des personnes présentes reste inconnue et que leur comportement et leurs conversations ne soient pas perçus de l'extérieur. L'expression « en tout temps » est la plus exigeante pour un espace flexible : un bureau utilisé par un autre occupant la fin de semaine, un bureau partagé en rotation ou un local dont l'exploitant garde un passe-partout à usage général ne sont pas « réservés » au sens du texte (lecture de l'auteur, à confirmer). Le contrat devrait donc prévoir un droit d'usage exclusif sans interruption, la liste des détenteurs de clés et l'interdiction d'accès sans avis, sauf urgence.

Confidentialité visuelle et sonore

Le règlement ne fixe pas de cote acoustique : il énonce un résultat à atteindre. Les sources techniques permettent d'en cadrer la preuve. Un bulletin du Conseil national de recherches du Canada (1977, reproduit sur le site du MIT) rappelle que, si la parole doit être inaudible, la cote de transmission du son (STC, sound transmission class) exigée augmente de 5 points (web.mit.edu), que la cote vaut pour l'ensemble de la cloison,

portes comprises (web.mit.edu), et qu'une petite fuite limite la cote effective à environ 30 (web.mit.edu). Les essais de laboratoire selon ASTM E90 représentent d'ailleurs une limite supérieure de ce que l'on mesure sur le terrain (store.astm.org); les essais sur place suivent la méthode E336 (store.astm.org).

Pour les aires ouvertes, une étude de 2024 conclut que la disposition face à face donne le moins de confidentialité de la parole (pmc.ncbi.nlm.nih.gov); une étude d'experts de 2025 note que des conversations intelligibles peuvent compromettre la confidentialité (pmc.ncbi.nlm.nih.gov); et un essai de laboratoire de 2007 n'a pas atteint une confidentialité suffisante à faible niveau de masquage sonore (research.utu.fi). Ces résultats portent sur des aires ouvertes, non sur des bureaux privés, mais ils justifient d'exiger une cloison pleine hauteur, une porte pleine et un test de parole sur place.

D'autres ordres québécois formulent des exigences voisines. Le guide de l'ordre des travailleurs sociaux, pour la pratique autonome, demande un cabinet « individuel, insonorisé et pouvant être fermé à clef » (www1.otstcfq.org), qui préserve la confidentialité des échanges verbaux (www1.otstcfq.org), et il ne traite de l'espace partagé que pour les établissements publics et les organismes communautaires (www1.otstcfq.org). Aucun texte consulté ne vise expressément le cotravail pour la pratique privée; l'analogie est utile, mais elle ne remplace pas l'avis de la Chambre.

Salle d'attente adjacente et partagée

L'article 25 exige une salle d'attente adjacente au cabinet, destinée à recevoir les clients. L'exception de l'article 26 permet que l'entrée de l'étude donne directement sur la salle d'attente lorsque l'étude est située dans un local servant à d'autres professions régies par le Code des professions où sont mis en commun certains services, comme la réception, la salle d'attente ou la salle de conférence. Le texte nomme des professions du Code des professions, pas des entreprises de location : un salon d'accueil d'exploitant ne répond donc pas automatiquement à l'exception. Il faut établir qui sont les occupants et si l'espace est réservé aux clients du notaire.

Le Code de déontologie ajoute que le notaire doit éviter les conversations indiscrètes au sujet d'un client et des services rendus à celui-ci (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Une réception commune où le personnel de l'exploitant annonce à voix haute le nom des visiteurs d'un notaire pose une difficulté de cette nature.

Entrée, affichage et absence prolongée

L'entrée de l'étude doit donner sur l'extérieur ou sur une aire de circulation interne destinée au public de l'immeuble. Un bureau dont la porte ouvre sur le corridor d'étage satisfait en principe le premier alinéa; un bureau accessible seulement par la zone d'accueil de l'exploitant relève plutôt du second alinéa et de ses conditions. Le permis doit être affiché à la vue du public (art. 27), et des copies du Code de déontologie et du règlement de conciliation doivent être mises à la vue du public dans la salle d'attente (art. 28) : cela suppose un droit contractuel d'affichage en espace commun. Une absence de plus de 15 jours exige d'informer les personnes qui tentent de joindre le notaire de la durée de l'absence ainsi que du nom et de l'adresse du procureur désigné; si la réception téléphonique est assurée par l'exploitant, le script de réponse doit être convenu par écrit.

Dossiers, greffe, répertoire et registres : le plan de conservation

Où sont tenus les documents

Selon l'article 23, le notaire conserve dans son étude, ou à tout autre endroit déterminé par le Conseil d'administration, ses greffes, répertoire, index, livres de fidéicommiss et dossiers, sauf autorisation écrite du secrétaire de la Chambre de les garder ailleurs. Le plan de conservation doit donc établir où chaque catégorie est rangée, qui détient les clés, qui peut entrer dans le local et quelle autorisation écrite serait nécessaire hors de l'étude. Aucune page publique décrivant la procédure ou le formulaire d'autorisation n'a été trouvée; la démarche passe par le secrétaire. Les règles de conservation du greffe, des dossiers et de la comptabilité en fidéicommiss figurent d'ailleurs parmi les sujets des recommandations d'inspection les plus fréquentes (www.cnq.org).

Le règlement sur la comptabilité en fidéicommiss ajoute que le notaire doit assurer « la conservation, la confidentialité et l'intégrité » des documents de fidéicommiss (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Les copies de sauvegarde doivent se trouver dans un autre endroit que les originaux; un coffre unique, partagé et sans copie ailleurs ne suffirait donc pas.

Qui a les clés

Le principe de fond est le secret professionnel : le notaire « est tenu au secret professionnel » (www.legisquebec.gouv.qc.ca). Dans un espace partagé, le plan de clés devrait établir ce qui suit.

- **Clés du cabinet et du rangement** : seul le notaire (et le personnel placé sous sa responsabilité) en détient un exemplaire; l'exploitant garde, au plus, une clé d'urgence scellée, avec registre d'ouverture.
- **Accès du personnel de l'exploitant** : l'entretien et la sécurité entrent dans le local hors des heures de dossiers ouverts, ou sous supervision.
- **Rangement hors du bureau** : tout casier commun ou local d'entreposage de l'exploitant exige l'autorisation écrite de l'article 23.
- **Registre des accès** : liste datée des personnes entrées.

Mesures de protection des renseignements personnels

La loi québécoise sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé exige que l'entreprise prenne des mesures de sécurité propres à assurer cette protection (www.legisquebec.gouv.qc.ca). La Commission d'accès à l'information précise que la robustesse requise augmente avec la sensibilité et le volume des renseignements (www.cai.gouv.qc.ca), et cite parmi les mesures physiques la restriction d'accès aux locaux ou aux classeurs qui contiennent des documents papier (www.cai.gouv.qc.ca) et le contrôle des accès aux bureaux (www.cai.gouv.qc.ca). Le registre des incidents de confidentialité est conservé au moins cinq ans (www.cai.gouv.qc.ca), et une entreprise qui confie des renseignements à un tiers en demeure responsable (www.cai.gouv.qc.ca).

La Commission recommande aussi les principes du « bureau propre » dans la formation du personnel (www.cai.gouv.qc.ca). Pour la destruction du papier, elle suggère une déchiqueteuse, de préférence à découpe transversale (www.cai.gouv.qc.ca), et demande de sécuriser les documents à détruire jusqu'au

passage du fournisseur (www.cai.gouv.qc.ca). Dans un espace partagé, un bac de recyclage commun ou une destruction sans contrat écrit seraient des points faibles.

Dossiers numériques, greffe électronique et courrier

Pour les dossiers sur support informatique, le règlement impose une base de données distincte de toute autre et un accès protégé par mot de passe. Un réseau Wi-Fi d'exploitant partagé entre plusieurs entreprises ne répond pas, sans configuration propre, à l'exigence d'une base distincte (lecture à valider avec le fournisseur informatique).

Le cadre du greffe est en transition. Les dispositions sur le greffe central numérique portent la mention « Non en vigueur » dans la version de la loi consultée, alors que la Chambre décrit sur sa page des fournisseurs un déploiement graduel en cours (www.cnq.org). Une infolettre de la Chambre du 23 juillet 2026 précise que l'acte sur papier reste possible dans trois cas (www.cnq.org), et la Chambre rappelle que la signature au bureau du notaire demeure le moyen offrant le plus haut niveau de protection juridique (www.cnq.org). L'étude physique garde donc sa fonction. Pour les échanges, la Chambre recommande de ne jamais utiliser un simple courriel grand public pour des documents confidentiels (www.cnq.org). Enfin, elle a annoncé, le 22 septembre 2025, un avenant cyberrisques obligatoire pour tous les membres assurés (www.cnq.org); un notaire qui change de local devrait demander à son assureur si ce changement touche les conditions de l'avenant.

Coffre-fort, chambre-forte et preuve des caractéristiques

Ce que le texte exige

L'article 32 impose de conserver les minutes, le répertoire, l'index, les livres de comptabilité en fidéicomis, les logiciels d'application, les mises à jour et les copies de sauvegarde dans une chambre-forte ou un coffre-fort offrant une garantie de résistance au feu de 927 °C pendant au moins une heure. L'article 33 prévoit que, à la demande des autorités de l'Ordre, le notaire fournisse le certificat d'un expert attestant la conformité. La charge de la preuve repose donc sur le notaire, non sur l'exploitant des locaux.

Ce que disent les normes d'essai

Le chiffre de 927 °C correspond à un point de la courbe d'essai normalisée : selon UL Solutions, à une heure la température du four atteint 1 700 °F, soit 927 °C (www.ul.com), dans un essai où l'échantillon est exposé à un feu normalisé aux températures contrôlées (store.astm.org). Pour les contenants de documents, la norme UL 72 vise des appareils de classe 350 destinés à protéger des documents papier (scc-ccn.ca). Ces textes décrivent des essais; ils ne tranchent pas l'équivalence avec la formulation réglementaire. La seule voie sûre est d'obtenir la fiche d'essai du coffre précis, de la soumettre à l'expert et de conserver son certificat.

Ne pas présumer que l'exploitant en fournit un

Aucune des pages d'exploitants consultées (Hedhofis, WeWork, Regus, Walter, Montréal CoWork) ne mentionne de coffre résistant au feu, de chambre-forte ou de service pour professionnels réglementés. Cette absence ne prouve rien sur leurs capacités, mais interdit de présumer. À titre de repère, l'annonce de la

Chambre à Rosemère signale expressément une « grande pièce voûte » (www.cnq.org), ce qui montre qu'un tel équipement se décrit dans l'offre. Trois scénarios se présentent :

- **Coffre propre au notaire**, installé dans le cabinet : possible si le bail l'autorise (poids au plancher, fixation); la preuve est la fiche d'essai et le certificat de l'expert.
- **Local-voûte de l'exploitant** : exige une description technique, un contrôle d'accès exclusif et, selon le cas, l'autorisation écrite de l'article 23.
- **Conservation ailleurs** (étude d'un confrère, service spécialisé) : exige l'autorisation écrite du secrétaire et un contrat de garde.

Comparer les configurations et les clauses contractuelles

Le tableau 2 compare cinq configurations. Il ne classe pas les offres : il indique ce que le règlement semble permettre, ce qu'il faut obtenir par écrit et le résultat type. La dernière ligne décrit une catégorie de produits dont 2727 Coworking fait partie, sans qualifier aucune offre précise.

Configuration	Cabinet réservé et salle d'attente (art. 24-25)	Dossiers et coffre (art. 23, 32)	Questions contractuelles	Résultat type
Étude indépendante (bail commercial)	Contrôle total de l'aménagement	Le notaire installe et atteste son coffre	Bail; sous-location soumise au consentement du locateur	Confirmé si l'aménagement est conforme
Partage avec un autre notaire	Cabinet réservé pour chacun à vérifier; salle d'attente commune possible	Greffes séparés et clés distinctes à prévoir	Convention de partage; indépendance professionnelle de chacun	À vérifier
Partage avec d'autres professionnels (Code des professions)	Exception de l'art. 26, al. 2 pour les services mis en commun	Idem, avec clés distinctes	Convention de services communs; secret entre occupants	À vérifier
Bureau privé en espace flexible	Usage exclusif « en tout temps » à prouver; salon commun à évaluer. Un exploitant annonce des bureaux fermés « pour travailler en toute confidentialité » (www.walter-spaces.com)	Coffre à fournir; local de l'exploitant à autoriser	Contrat de service ou bail; durée; préavis	À vérifier
Exploitant d'espaces flexibles : salle de réunion à l'heure ou adresse d'affaires (dont les offres de 2727 Coworking)	Aucun cabinet réservé en tout temps; salles tarifées à l'heure ou par place, par exemple 10 \$ l'heure par personne chez Hedhofis (www.hedhofis.com)	Aucun rangement conforme présumé	Bureau virtuel : adresse avec traitement du courrier, sans poste de travail (www.hedhofis.com)	Incompatible comme étude; à vérifier comme adresse déclarée

Ce *tableau* montre que la forme contractuelle n'est pas neutre. Le contrat d'un bureau privé en espace flexible est souvent une entente de service, et non un bail : Regus indique que ses contrats ne sont pas des baux ni des locations (www.regus.com). Or l'article 24 suppose un local fermé et réservé, donc un droit d'usage exclusif. Si le contrat ne le confère pas sur le local lui-même, il faut le faire ajouter ou conclure un véritable bail; la sous-location suppose alors le consentement du locateur principal (www.legisquebec.gouv.qc.ca).

Les clauses à négocier

- **Durée et préavis** : un notaire qui s'engage pour 12 ou 24 mois doit pouvoir sortir si la Chambre refuse une dérogation. Hedhofis indique des adhésions mensuelles avec préavis de 60 à 90 jours selon le forfait (www.hedhofis.com); WeWork fonde ses prix sur un engagement de 12 mois (www.wework.com) tout en annonçant des durées allant du mois à mois à plus long (www.wework.com); Regus fonde ceux de ses bureaux dédiés sur des contrats de 24 mois (www.regus.com).
- **Adresse et publicité** : l'adresse du lieu d'exercice est déclarée à l'Ordre et tout changement s'y signale dans les 15 jours.
- **Adresse commerciale et registres** : le Registraire des entreprises définit l'adresse professionnelle d'une personne physique comme son principal lieu de travail ou d'affaires (cdn-contenu.quebec.ca) et le domicile d'une personne morale comme l'adresse de son siège (cdn-contenu.quebec.ca). Une adresse virtuelle peut servir à des fins postales; elle n'établit pas, à elle seule, l'étude.
- **Confidentialité et sous-traitance** : clause de secret pour l'exploitant, interdiction de lire le courrier, procédure de destruction.
- **Inspection** : droit pour la Chambre d'inspecter les locaux; l'inspection peut se dérouler au domicile professionnel ou en tout autre lieu fixé par l'inspecteur.

Analyse des données et éléments probants

Population et marché

Le *tableau 3* rassemble les données quantitatives datées de cet article. Il ne contient aucun tarif hypothétique : les seules sommes sont celles que des tiers publient dans leurs rapports ou sur leurs propres pages, consultées le 27 octobre 2026.

Indicateur	Valeur	Source et date
Notaires inscrits au Québec	3 836 au 31 mars 2026	Office des professions, données ouvertes (www.donneesquebec.ca)
Notaires dans la région de Montréal	1 073 (environ 28 % du total)	Office des professions, 31 mars 2026 (www.donneesquebec.ca)
Vacance des bureaux, Grand Montréal	17,3 % (CBRE); 16,7 % (Cushman & Wakefield); disponibilité de 16,1 % (Altus)	3e trimestre 2026 (www.cbre.com) (assets.cushmanwakefield.com) (www.altusgroup.com)

Indicateur	Valeur	Source et date
Vacance de la catégorie AAA	3,0 %	CBRE, 3e trimestre 2026 (www.cbre.com)
Loyer brut demandé moyen	36,21 \$ le pied carré	Cushman & Wakefield, 3e trimestre 2026 (assets.cushmanwakefield.com)
Bureau privé, prix d'entrée publié	Hedhofis : à partir de 1 500 \$ par mois sans engagement (www.hedhofis.com); WeWork : 560 \$ CA par mois pour une personne (www.wework.com); Montréal CoWork : 705 \$ par mois par poste, plus taxes (montrealcowork.com)	Pages des exploitants

Ce tableau appelle trois lectures prudentes. D'abord, les deux courtiers divergent de 0,6 point sur la vacance (17,3 % contre 16,7 %); les inventaires, les catégories et les bases de loyer diffèrent, et l'écart n'est pas réconcilié ici. Ensuite, la vacance est faible dans la catégorie AAA (3,0 %) et plus élevée ailleurs, ce qui laisse de la marge de négociation à un petit locataire hors des immeubles de prestige. Enfin, selon CBRE, les loyers de cotravail tendent à dépasser ceux du bureau conventionnel (www.cbre.ca) : l'économie recherchée vient surtout de la souplesse et de la taille, non d'un prix au pied carré inférieur.

Ce que les données ne disent pas

Aucun chiffre récent de part de marché des espaces flexibles à Montréal n'a été trouvé auprès d'un courtier ou d'un organisme officiel. La seule donnée remontant à l'origine est une étude de Colliers selon laquelle l'espace flexible canadien représentait 6,6 millions de pieds carrés à la fin de 2019 (knowledge-leader.colliers.com); elle est ancienne et ne sert que de repère historique. Du côté de la présence au bureau, l'Institut de la statistique du Québec rapporte un taux de télétravail de 45 % dans les régions de Montréal et de l'Outaouais en 2022 (statistique.quebec.ca). Aucune source consultée ne chiffre le nombre de notaires en bureau partagé.

Le coût comparatif : un gabarit à remplir sur devis

Le coût d'un bureau conforme n'est pas le loyer affiché. Il faut additionner, sur devis réel, quatre postes : (1) le loyer ou la redevance mensuelle du bureau privé; (2) l'usage exclusif du local, y compris la salle d'attente adjacente si elle est facturée à part; (3) le stockage conforme, soit coffre ou chambre-forte, expertise et certificat; (4) les services partagés (réception, courrier, destruction, réseau dédié). Aucun montant n'est proposé pour les postes (2) à (4) : les sources consultées n'en publient pas. Le notaire devrait demander à chaque exploitant un devis détaillé de ces quatre postes avant de comparer.

Visite test, documents à obtenir et points à confirmer avec la Chambre

Plan de pièces à valider sur place

Le plan minimal se lit ainsi : de l'**accès public** (corridor d'immeuble ou rue) vers la **salle d'attente** adjacente, puis le **cabinet fermé**, avec le **rangement verrouillé et le coffre** attenants, et une **réception** aux fonctions écrites. Chaque pièce doit être cotée au plan annexé au contrat.

Visite test : neuf vérifications

- **Test de parole** : une personne parle à voix normale dans le cabinet pendant qu'une autre écoute dans le corridor, la salle d'attente et le bureau voisin.
- **Vitrage et portes** : vérifier les fenêtres intérieures, les grilles de ventilation et les jours sous la porte, car une fuite limite la cote effective (web.mit.edu).
- **Trajet du client** : parcourir le chemin de la rue jusqu'au cabinet et noter ce que voient les autres occupants.
- **Salle d'attente** : confirmer qu'elle est adjacente et qu'elle n'est pas partagée avec d'autres clients au même moment, ou que cela est accepté par écrit.
- **Heures d'accès** : confirmer l'usage exclusif 24 h sur 24, les clés, les passe-partout et les caméras.
- **Réception** : écouter comment les visiteurs sont annoncés.
- **Rangement et réseau** : tester les serrures, mesurer l'espace du coffre et confirmer un réseau dédié.
- **Destruction** : repérer les bacs et le fournisseur de destruction.
- **Affichage** : confirmer le droit d'afficher le permis à la vue du public (art. 27) ainsi que le Code de déontologie et le règlement de conciliation en salle d'attente (art. 28).

Documents à obtenir avant de signer

- **Contrat ou bail** avec clause d'usage exclusif, liste des détenteurs de clés et droit d'inspection.
- **Plan coté** des pièces et du trajet d'accès.
- **Rapport acoustique** ou résultat d'essai sur place.
- **Fiche d'essai du coffre** et, sur demande des autorités, certificat de l'expert.
- **Convention de confidentialité** de l'exploitant et de ses sous-traitants.
- **Procédure d'absence** et script de réception.
- **Preuve d'assurance** (responsabilité de l'exploitant, avenant cyberrisques du notaire).

Points à confirmer avec la Chambre

- **Cabinet** : un bureau privé loué dans un espace flexible est-il admissible comme cabinet réservé « en tout temps »?
- **Salle d'attente** : un salon commun d'exploitant peut-il être la salle d'attente adjacente, ou l'exception de l'article 26 est-elle réservée à des professionnels?
- **Conservation** : quelle procédure d'autorisation écrite du secrétaire s'applique à un rangement hors de l'étude?

- **Calendrier** : quelles modifications liées à la Loi 23 toucheront le règlement, et à quelle date?
- **Profil** : comment les articles 22 à 33 s'appliquent-ils au notaire employé ou exerçant une autre activité?
- **Inspection** : les inspecteurs vérifient la tenue de l'étude et des dossiers (www.cnq.org), et chaque nouveau notaire exerçant en pratique privée reçoit la visite d'un inspecteur (www.cnq.org); l'étude partagée doit donc être prête dès le début de l'exercice.

Implications et orientations futures

Trois constats ressortent. Premièrement, l'étude notariale se définit par l'usage réel du local, non par l'adresse. Une adresse virtuelle peut servir à la visibilité, mais ne remplace pas l'étude; une salle horaire où le notaire reçoit des clients est, selon la définition de l'article 22, un local de services soumis aux articles 24 à 29, sauf confirmation écrite contraire de la Chambre. Deuxièmement, le facteur limitant le plus probable n'est pas le prix mais la preuve : le coffre attesté, l'usage exclusif écrit et la mesure acoustique sont des documents que peu d'exploitants publient. Troisièmement, le cadre bouge. La réforme du greffe numérique est déployée graduellement (www.cnq.org), et le règlement r. 17 figure parmi ceux qui feront l'objet de « modifications d'arrimage » à la suite de la Loi 23; la date de ces changements n'est pas connue.

Les espaces de travail partagés pour professionnels réglementés au Québec n'ont pas de régime propre dans les textes consultés. Pour les exploitants d'espaces flexibles, y compris 2727 Coworking, l'enjeu est de documenter ce que chaque produit fournit et ne fournit pas aux professions réglementées : exclusivité du local, plan d'accès, acoustique, rangement. Ce travail ne vaut qu'après audit sur place et avis de la Chambre. Une fiche publique de la Chambre sur les bureaux partagés et sur l'autorisation de l'article 23 réduirait l'incertitude pour tous. Les loyers de cotravail tendent d'ailleurs à dépasser ceux du bureau conventionnel (www.cbre.ca), de sorte que le gain recherché dépend de la souplesse et non du prix.

Foire aux questions

Un notaire peut-il avoir son étude dans un bureau partagé à Montréal?

Rien dans le texte consulté ne l'interdit en soi, mais le cabinet doit être fermé, réservé en tout temps, avec une salle d'attente adjacente. Un bureau privé peut donc être admissible s'il remplit ces conditions; l'avis de la Chambre est requis.

Le coworking convient-il à un notaire?

Un poste en aire commune ne peut pas offrir un cabinet fermé. Un bureau privé dans un espace de cotravail est possible, sous réserve des preuves décrites ci-dessus; pour la pratique privée, un ordre voisin exige d'ailleurs un cabinet individuel et insonorisé (www1.otstcfq.org).

Une salle d'attente partagée est-elle acceptable?

L'article 25 exige une salle d'attente adjacente au cabinet, destinée à recevoir les clients; l'article 26, al. 2, prévoit seulement que, dans un local où d'autres professions du Code des professions mettent en commun certains services (dont la salle d'attente), l'entrée de l'étude peut donner directement sur la salle d'attente. Pour un exploitant d'espaces, la question est à poser à la Chambre.

Qui conserve les dossiers et protège le secret professionnel dans un bureau partagé?

Le notaire, dans son étude ou à l'endroit permis, sauf autorisation écrite du secrétaire. L'exploitant ne devient pas gardien par défaut, et le secret demeure une obligation du notaire, que l'aménagement, les clés et les ententes écrites doivent permettre de respecter.

Peut-on louer un bureau pour notaire à Montréal avec une simple adresse commerciale ou sans coffre?

Une adresse où aucun service n'est rendu n'est pas une étude, et la simple déclaration d'un lieu à l'Ordre n'en fait pas une; le Registraire des entreprises décrit l'adresse professionnelle comme le principal lieu de travail ou d'affaires (cdn-contenu.quebec.ca). Quant au coffre, il est exigé pour les minutes, le répertoire et les livres de fidéicomis; un coffre propre ou un rangement autorisé ailleurs doit donc être prévu.

Conclusion

Un notaire de Montréal peut envisager un bureau partagé, mais seulement si la configuration permet de prouver chaque exigence des articles 22 à 33. L'adresse virtuelle ne forme pas une étude, et la salle de réunion à l'heure, même si elle devient une étude lorsque des clients y sont reçus, ne peut pas satisfaire aux exigences de l'étude, notamment le cabinet réservé en tout temps (interprétation de l'auteur, à confirmer auprès de la Chambre). Le bureau privé en espace flexible est le candidat plausible, à condition d'obtenir par écrit l'usage exclusif et continu, une confidentialité sonore mesurée, une salle d'attente adjacente, une entrée conforme, un rangement verrouillé et un coffre attesté. Le partage avec d'autres notaires ou professionnels exige une convention distincte pour les greffes, les clés et les services communs.

La suite logique est une visite test, la collecte des documents listés et une demande d'avis à la Chambre avant la signature. Aucune offre, y compris celles de 2727 Coworking, ne doit être tenue pour conforme sans audit sur place et avis de la Chambre des notaires du Québec.

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.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/n-3,%20r.%2017?langCont=en>
2. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/52fac8e2-9e96-4e63-82a8-2bc921ed51fa/resource/cc8fe689-2bf3-41bd-a731-7f155673d875/download/membres-selon-region-administrative-2026-03-31.csv>
3. <https://www.cbre.com/insights/figures/montreal-office-figures-q3-2026>
4. https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2026/q3/canada/montreal_americas_office-_marketbeat_q32026.pdf
5. <https://www.wework.com/l/office-space/montreal--QC>
6. https://www.cnq.org/wp-content/uploads/2025/11/610666-CDN_Rapport-annuel-2024-2025_Final.pdf
7. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/52fac8e2-9e96-4e63-82a8-2bc921ed51fa/resource/d004fb28-90fc-4747-9846-43e8ec4d960f/download/membres-selon-genre-2026-03-31.csv>
8. https://www.cnq.org?post_type=classifieds&p=50022

9. <https://www.cnq.org/la-chambre-et-votre-protection/services-de-la-chambre/petites-annonces>
10. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/C-26>
11. <https://www.cai.gouv.qc.ca/protection-renseignements-personnels/information-entreprises-privees/incidents-confidentialite-mesures-securite-entreprises>
12. https://web.mit.edu/parmstr/Public/NRCan/CanBldgDigests/cbd186_e.html
13. https://www1.otstcfq.org/wp-content/uploads/2017/06/guide_de_normes_pour_la_tenue_des_dossiers_et_des_cabinets_de_consultation.pdf
14. <https://www.ul.com/thecodeauthority/knowledge/fire-resistance-rating-and-opening-protectives>
15. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/N-3>
16. <https://store.astm.org/e0090-09r16.html>
17. <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC11409137>
18. <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC13086230>
19. https://research.utu.fi/converis/portal/detail/Publication/31562793?lang=en_US
20. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/N-3,%20r.%202>
21. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/N-3,%20r.%205.2>
22. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/P-39.1>
23. <https://www.cai.gouv.qc.ca/protection-renseignements-personnels/information-entreprises-privees/conservation-destruction-renseignements-personnels>
24. <https://www.cnq.org/fournisseurs-de-solutions-technologiques-aux-notaires>
25. https://www.cnq.org/wp-content/uploads/2026/07/790651-2026-07-23_CNQ-Infolettre.pdf
26. <https://www.cnq.org/votre-notaire/un-professionnel-numerique/signer-un-acte-notarie-technologique>
27. <https://www.cnq.org/votre-notaire/un-professionnel-numerique/securite-notariale-a-lere-technologique>
28. https://www.cnq.org/wp-content/uploads/2025/09/563415-CNQ-Infolettre_22_09_25_v3.pdf
29. <https://store.astm.org/e0119-20.html>
30. <https://scc-ccn.ca/standards/notices-of-intent/ul-standards-engagement/standard-fire-resistance-record-protection>
31. <https://www.walter-spaces.com/fr/montreal/montreal-bureaux-prives>
32. <https://www.hedhofis.com/en/coworking-spaces/old-montreal>
33. <https://www.regus.com/en/ca/quebec/montreal/coworking>
34. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/CCQ-1991>
35. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/emploi-solidarite-sociale/registraire_entreprises/RE-200-G_REQ_Guide_IMMAT_DI_PM.pdf
36. <https://www.altusgroup.com/insights/canadian-office-market-update-q3-2026>
37. <https://montrealcowork.com>
38. <https://www.cbre.ca/insights/articles/rise-fall-and-renewed-potential-for-coworking-in-montreal>
39. <https://knowledge-leader.colliers.com/editor/canadian-flexible-workspace-and-coworking>
40. <https://statistique.quebec.ca/en/communiquer/portrait-teletravail-quebec>
41. <https://www.cnq.org/la-chambre-et-votre-protection/protection-du-public/encadrement-professionnel>

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.