2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Permis d’occupation à Montréal : checklist bureau 2026

> 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 · 2026-10-01 · permis d’occupation bureau montréal · certificat d’occupation montréal · permis bureau · zonage montréal · bail commercial · coworking montréal · bureau à domicile · le sud-ouest

Article original : https://2727coworking.com/articles/fr/permis-occupation-bureau-montreal-2026

Dans cet article

1. Executive Summary
2. Introduction et contexte
3. Définir les autorisations avant de choisir le local
4. La séquence prébail pour obtenir une réponse exploitable
5. Comparer domicile, coworking et bail direct
6. Ce que le certificat couvre et quand refaire la démarche
7. Autorisations connexes et clauses contractuelles
8. Analyse des données et des sources
9. Conséquences pratiques et prochaines étapes
10. Foire aux questions
11. Conclusion

Executive Summary

Au **1er octobre 2026**, la décision de louer un bureau à Montréal commence par une question concrète : l'activité précise, exercée par l'exploitant précis, est-elle permise à l'adresse et dans le local proposés? La Ville recommande de vérifier le zonage **avant** de louer ou d'acheter, puis de demander le permis d'occupation, également nommé certificat d'occupation ou certificat d'autorisation d'usage. (montreal.ca) Le permis délivré est lié simultanément à l'établissement et à l'exploitant. Un changement d'exploitant, de superficie ou d'activité peut donc imposer une nouvelle demande. (montreal.ca) (montreal.ca) (montreal.ca) L'immatriculation provinciale et le numéro d'entreprise du Québec (NEQ) servent à identifier l'entreprise; ils ne répondent pas à la question municipale de l'usage d'un lieu. (quebec.ca) (quebec.ca)

La séquence recommandée est la suivante : décrire par écrit les activités et leur intensité, identifier l'arrondissement et l'exploitant, interroger le comptoir des permis avec l'adresse exacte et le plan, obtenir l'information du propriétaire ou de l'opérateur, puis négocier un engagement conditionnel à la faisabilité du projet. Éducaloi recommande de vérifier les permis nécessaires avant de signer un bail commercial, et l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) insiste sur la précision de l'usage autorisé au bail. (educaloi.qc.ca) (oaciq.com) Un bureau à domicile n'est pas automatiquement hors du champ de la démarche municipale. À l'inverse, l'existence d'un certificat au nom d'un espace de coworking ne permet pas de présumer que chaque membre doit déposer personnellement un dossier, ni qu'un cabinet recevant des clients est couvert : il faut faire confirmer l'exploitant, le local et l'activité à l'opérateur puis à l'arrondissement. (montreal.ca) (montreal.ca)

Les frais publiés illustrent la variation locale : les règlements tarifaires **2026** indiquent **281 $** pour l'étude d'un certificat d'occupation à Ville-Marie et **264 $** pour « tout autre usage » à Rosemont-La Petite-Patrie. (applicatif.ville.montreal.qc.ca) (applicatif.ville.montreal.qc.ca) Pour Le Sud-Ouest, le règlement RCA25 22018 sur les tarifs de 2026 est entré en vigueur le 1er janvier 2026, sauf les sections II, III, IV et VI du chapitre II, entrées en vigueur le 1er mai 2026. (applicatif.ville.montreal.qc.ca) Demander à l'arrondissement le montant

applicable au dossier avant de budgéter ou de déposer. Aucun délai universel de délivrance ne ressort des sources vérifiées. Le plan prudent consiste à demander le canal de dépôt, les pièces exigées et le délai **pour ce dossier**, puis à faire dépendre les obligations contractuelles de l'issue de la vérification.

Introduction et contexte

Chercher « permis d'occupation bureau Montréal » mène facilement à trois sujets différents : l'immatriculation d'une entreprise, le zonage d'une adresse et le certificat municipal autorisant l'usage d'un établissement. Les mélanger crée un risque pratique : une entreprise peut avoir son NEQ et un contrat de location sans avoir confirmé que l'activité envisagée est permise dans le local. Le NEQ est un identifiant de **dix chiffres** attribué par le Registraire des entreprises lors de l'immatriculation. (quebec.ca) La réglementation municipale permet pour sa part d'exiger un certificat avant l'occupation d'un immeuble. (quebec.ca) (quebec.ca)

Ce guide répond à une décision de locaux, pas à la constitution d'une société. Il vise une personne autonome qui hésite entre bureau à domicile et poste partagé, une jeune équipe qui examine un bureau fermé, ou une pratique professionnelle qui reçoit du public. Le nom commercial « bureau » ne décrit pas assez finement l'usage : visites de clients, soins, stockage, préparation d'aliments, affichage extérieur et travaux peuvent changer les autorisations pertinentes. La Ville recommande de consulter la carte de zonage ou le comptoir de l'arrondissement avant la demande d'occupation. (montreal.ca)

L'analyse est datée du **1er octobre 2026**. Les pièces, tarifs et modes de dépôt varient selon l'arrondissement. La méthode ci-dessous transforme cette variation en questions vérifiables : quelle activité, quel exploitant, quelle aire occupée, quelles autorisations déjà délivrées et quelles conditions contractuelles? Une réponse orale générale sur « les bureaux » reste trop vague pour une adresse et une configuration précises. Le dossier utile est celui qu'un propriétaire, un opérateur et le comptoir peuvent chacun examiner à partir de la même description.

Définir les autorisations avant de choisir le local

L'immatriculation, le zonage et le certificat ont des fonctions différentes

L'immatriculation enregistre l'entreprise et lui attribue éventuellement un NEQ. La page du Registraire précise même que certaines entreprises individuelles sous le prénom et le nom de la personne peuvent être dispensées de l'obligation d'immatriculation; ce cas ne tranche aucune question de zonage. (quebec.ca) À l'échelle municipale, le zonage indique les usages permis pour l'immeuble et la zone. Le certificat d'occupation porte ensuite sur l'établissement effectivement occupé et son exploitant. Le vocabulaire « certificat d'autorisation d'usage » apparaît aussi dans les communications de Montréal. (montreal.ca) (quebec.ca)

Tableau 1 distingue les preuves à obtenir. Les lignes ne sont pas interchangeables : chacune répond à une autre question.

Élément	Autorité et objet	Dépend de l’adresse?	Question ou preuve à demander
Immatriculation et NEQ	Registraire des entreprises : identification de l’entreprise. (quebec.ca)	L’entreprise communique des adresses, mais le NEQ n’autorise pas l’usage municipal d’un local.	Quel nom juridique figurera dans la demande?
Zonage	Arrondissement : usages admissibles à la zone et à l’immeuble. (educaloi.qc.ca)	Oui, vérifier l’adresse exacte et l’activité détaillée.	Carte et réponse du comptoir pour le local proposé.
Permis ou certificat d’occupation	Montréal : établissement, exploitant et activités autorisées.	Oui, et l’exploitant compte aussi.	Copie du certificat applicable et confirmation des activités couvertes.
Permis sectoriel ou professionnel	Autorité compétente selon l’activité; PerLE aide à repérer les démarches. (ised-isde.canada.ca) (quebec.ca)	Souvent lié à l’activité ou aux locaux; vérifier chaque régime.	Liste des permis additionnels et conditions avant ouverture.

Cette grille évite de traiter une adresse postale comme une preuve d’exploitation autorisée. L’Agence du revenu du Canada distingue explicitement l’**adresse postale** de l’**adresse physique**, cette dernière correspondant au lieu des activités quotidiennes dans son propre registre. (canada.ca) (canada.ca) Cette distinction administrative ne remplace pas la réponse municipale. Elle aide seulement à formuler correctement les questions lorsqu’une équipe utilise une adresse d’affaires tout en travaillant ailleurs.

Identifier l’activité réelle, pas seulement l’étiquette « bureau »

La première fiche de projet devrait indiquer le service fourni, la clientèle sur place, les horaires, les employés, les équipements, les travaux envisagés et les surfaces réellement utilisées. Une consultation confidentielle, un travail informatique sans visiteurs et la vente d’aliments ne posent pas les mêmes questions. Pour un commerce alimentaire, le gouvernement du Québec renvoie expressément à la municipalité pour confirmer que l’exploitation est permise à l’emplacement. (quebec.ca) Pour une profession régie par un ordre, le droit d’exercice professionnel est encore une autre couche. (quebec.ca) (quebec.ca)

La demande au comptoir doit décrire l’exploitant, les activités et l’aire : « Cet exploitant peut-il exercer ces activités dans cette aire, à cette adresse, avec cette fréquentation et ces travaux? » Ce niveau de précision protège la comparaison entre plusieurs locaux : une réponse favorable pour l’un ne migre pas automatiquement avec l’entreprise vers l’autre, puisque le permis est rattaché à l’établissement.

La séquence prébail pour obtenir une réponse exploitable

De la fiche d’activité au dépôt de la demande

Étape 1 : décrire l’exploitation. Rédiger une page qui distingue les activités principales et accessoires. Préciser si des clients ou patients viennent sur place, si l’espace est partagé, et si l’on modifie l’aire ou la destination des lieux. Cette fiche sert au propriétaire, à l’opérateur et au comptoir. Le même mot « bureau » peut masquer plusieurs usages, alors que Montréal prévoit une nouvelle demande en cas de changement ou d’ajout d’activités.

Étape 2 : vérifier l’adresse. Identifier l’arrondissement, le numéro civique, l’unité et l’étage. Lire la carte interactive, puis transmettre la fiche au comptoir des permis de l’arrondissement. Dans Le Sud-Ouest, le comptoir renvoie à « Ma carte interactive » pour la fiche de zonage. (montreal.ca) Si l’usage semble conditionnel, demander quelle procédure s’applique : la page du Sud-Ouest prévoit une rencontre préalable avec une personne conseillère pour un usage conditionnel. La carte est un départ, non une réponse écrite à toutes les caractéristiques du projet. (educaloi.qc.ca) (oaciq.com)

Étape 3 : identifier qui exploite quoi. Pour un bail direct, le candidat exploitant est généralement facile à nommer; pour un bureau privé dans un centre partagé, il faut demander à l’opérateur quelle entité détient le certificat, quelles surfaces et activités il vise et comment l’arrondissement traite l’activité du membre. Le panneau Saint-Laurent cite expressément l’occupation multiple par plusieurs occupants partageant un bureau. Cette indication est **propre à ce panneau** et ne suffit pas à attribuer universellement la demande à chaque membre. (montreal.ca) Faire confirmer le cas par le comptoir compétent.

Étape 4 : obtenir les informations du lieu. Demander au propriétaire ou à l’opérateur le plan actuel, l’historique d’usage connu, les travaux autorisés, l’autorisation du propriétaire si requise, et une copie des documents municipaux pertinents. Le Sud-Ouest demande notamment un plan de l’étage et du local occupé ainsi qu’une autorisation du propriétaire lorsque l’exploitant est locataire. (montreal.ca) (montreal.ca) Un ancien certificat est un indice documentaire, pas une garantie que le nouvel exploitant ou le nouvel usage est couvert.

Étape 5 : déposer et contractualiser. Confirmer auprès du comptoir la liste finale des pièces, le tarif, le mode de dépôt et le délai estimé pour le dossier. Dans Le Sud-Ouest, le dépôt peut se faire en ligne, par courriel ou en personne sur rendez-vous. (montreal.ca) Négocier ensuite une offre ou un bail dont les engagements financiers et la prise de possession tiennent compte de la réponse municipale et des travaux nécessaires. Éducaloi recommande de vérifier la possibilité d’obtenir les permis avant la signature. (educaloi.qc.ca) (oaciq.com)

La séquence n’exige pas que chaque candidat possède déjà tous les permis avant la première visite. Elle exige que l’incertitude soit visible dans la négociation et que personne ne présente une promesse commerciale comme une autorisation municipale. L’OACIQ recommande de préciser dans le document de transaction les conditions d’acceptation d’une proposition de location commerciale. (oaciq.com)

Comparer domicile, coworking et bail direct

Le choix d’espace déplace les questions de preuve et de responsabilité. Il ne change pas le principe de base : l’activité réelle et l’exploitant doivent correspondre à ce que l’arrondissement autorise. Le site de Montréal prévoit que la démarche peut aussi concerner l’utilisation d’une partie du logement comme bureau à domicile. (montreal.ca) Un abonnement de coworking et une adresse d’affaires doivent être analysés selon le service effectivement utilisé, avec l’opérateur et l’arrondissement.

Tableau 2 formule les vérifications avant d’accepter un loyer. La ligne **2727 Coworking** illustre le modèle d’un fournisseur direct de postes et de bureaux, sans présumer du traitement municipal de ses membres.

Option	Demander à l'opérateur ou au propriétaire	Demander à l'arrondissement	Information encore insuffisante si...
Bureau à domicile	Quelles restrictions d'immeuble ou de bail s'appliquent aux visites et aux travaux?	L'activité professionnelle dans cette partie du logement est-elle permise et faut-il un certificat?	La réponse ne décrit que « télétravail », sans l'activité ni la clientèle.
Local loué directement	Quel est le plan, l'usage permis au bail, l'autorisation du propriétaire et l'historique documentaire? (oaciq.com)	L'usage décrit est-il permis pour cette unité et ce nouvel exploitant?	On présente seulement le certificat de l'ancien locataire.
Coworking ou bureau privé générique	Quel exploitant détient le certificat, quelles unités et activités sont couvertes, et qui déposera si le membre change d'usage?	Un membre exerçant **cette** activité doit-il faire sa propre demande?	L'opérateur dit seulement « nous avons un permis », sans portée ni nom.
2727 Coworking, fournisseur direct	Le site affiche un poste partagé à **300 $/mois** et des bureaux fermés; demander la portée contractuelle et documentaire de l'option choisie. (2727coworking.com) (2727coworking.com)	Pour l'activité du membre à l'adresse retenue, quel exploitant et quel certificat sont pertinents?	Le prix ou la visite virtuelle est traité comme une autorisation d'usage.
Adresse d'affaires seule	Le service comprend-il uniquement réception du courrier, ou une occupation physique régulière? Le fournisseur décrit son adresse postale à Griffintown. (2727coworking.com)	Où l'activité sera-t-elle réellement exercée et quelle autorisation y est nécessaire?	Une adresse de correspondance tient lieu de preuve d'exploitation. (canada.ca) (canada.ca)
Pratique recevant clients ou patients	Les pièces assurent-elles l'aménagement, l'accès et la confidentialité nécessaires à l'activité? (cmq.org)	L'usage précis, la fréquentation et les aménagements sont-ils autorisés?	La réponse se limite à la disponibilité d'un bureau fermé. (cmq.org) (quebec.ca)

Le tableau sépare volontairement la **question à poser** d'une conclusion automatique. Un membre qui ne fait que travailler à un poste partagé, une équipe occupant une suite fermée et un praticien qui reçoit des patients peuvent présenter des projets très différents. Le Collège des médecins du Québec, par exemple, exige que l'agencement d'un cabinet permette le respect du secret professionnel. (cmq.org) Cela ne dit rien de la situation d'une autre profession; cela montre pourquoi une adresse ou un meuble ne suffit pas à définir un cabinet. (cmq.org)

Sur le plan commercial, comparer les coûts suppose aussi de préciser les services inclus, l'accès, les frais et la surface mesurée. Éducaloi rappelle que services et frais d'un bail peuvent être négociés; l'OACIQ recommande de clarifier le mesurage des espaces. (educaloi.qc.ca) (oaciq.com) Ce sont des variables contractuelles, distinctes du coût et de la validité du permis. (oaciq.com)

Ce que le certificat couvre et quand refaire la démarche

La Ville est explicite : le permis d'occupation est rattaché **à l'établissement et à l'exploitant**. Sa validité suppose que les activités autorisées continuent aux mêmes conditions dans le même local. (montreal.ca) Changer d'exploitant exige un nouveau permis. Une modification de la superficie ou un changement ou ajout d'activité en exige également un selon la page municipale. (montreal.ca) (montreal.ca) Une entreprise qui déménage vers une autre unité doit donc vérifier le nouveau lieu; un nouvel opérateur ne peut se fonder sans examen sur le document du précédent occupant. (quebec.ca)

Pour instruire la demande, le dossier doit répondre aux questions que pose le panneau de l'arrondissement sélectionné. Dans Le Sud-Ouest, les pièces listées comprennent un **plan de l'étage et du local**, et l'autorisation du propriétaire si l'exploitant est locataire. Une demande en ligne doit se faire au nom d'une organisation au moyen d'un profil d'organisation. (montreal.ca) Ces exigences vérifiées pour Le Sud-Ouest ne doivent pas être recopiées comme liste unique pour tout Montréal. D'autres panneaux demandent des pièces selon leur propre procédure; il faut afficher le bon arrondissement avant de préparer le dépôt.

Le propriétaire ou l'opérateur peut fournir des informations matérielles, mais c'est la réponse de l'autorité qui détermine la démarche. Pour un local sans historique d'activité, le panneau du Sud-Ouest signale qu'un permis de transformation peut être nécessaire avant le certificat. Pour des travaux touchant l'intérieur ou la façade, la Ville indique plus largement qu'un permis de rénovation peut s'ajouter à la demande d'occupation. La Loi sur le bâtiment comporte aussi des règles lorsque l'usage ou la destination d'un bâtiment change. (legisquebec.gouv.qc.ca) Il faut donc demander si l'aménagement souhaité dépend d'une autre approbation ou d'un professionnel avant d'engager des travaux. (rbq.gouv.qc.ca)

La validité ne s'évalue pas seulement à la date inscrite sur un document. Il faut confronter **nom de l'exploitant**, **adresse et unité**, **superficie**, **activité autorisée** et **conditions** à l'occupation projetée. Si l'un de ces éléments ne correspond plus, transmettre les différences au comptoir. En cas d'activité partagée, demander qui sera nommé sur le document et quelle est la conséquence d'un changement de membre ou de suite. L'indication de Saint-Laurent sur l'occupation multiple confirme que le partage peut compter dans l'analyse, mais ne fixe pas une règle pour les autres arrondissements.

Autorisations connexes et clauses contractuelles

Le certificat municipal est une étape, pas une liste complète de toutes les obligations. Une **enseigne commerciale** peut nécessiter son propre permis; Montréal demande alors notamment un permis d'occupation valide ou la preuve d'une demande récente. (montreal.ca) L'Office québécois de la langue française rappelle que l'affichage public et la publicité commerciale doivent être en français. (oqlf.gouv.qc.ca) Si le projet prévoit de vendre ou servir de l'alcool à consommer sur place, la Régie des alcools, des courses et des jeux décrit un permis distinct. (racj.gouv.qc.ca) Les activités alimentaires et certaines professions ont elles aussi des exigences propres. (quebec.ca) (quebec.ca)

PerLE, le moteur de recherche des permis et licences, permet de générer une liste personnalisée selon les ordres de gouvernement. (ised-isde.canada.ca) Son propre service prévient toutefois que sa base n'est pas exhaustive. (bizpal.ca) Il sert donc à préparer les questions, puis chaque autorité confirme les exigences de l'activité. Une recherche « licence d'entreprise Montréal » peut mener à ce type de liste, mais la vérification municipale de l'adresse reste une démarche séparée. Les travaux éventuels ajoutent leur propre calendrier; la Régie du bâtiment du Québec explique qu'un entrepreneur offrant des travaux de construction doit détenir une licence appropriée. (rbq.gouv.qc.ca) (bizpal.ca) (quebec.ca)

Pour éviter de payer un local inutilisable pour le projet, la proposition de bail ou de service devrait nommer l'usage réel, l'unité, la date d'accès, les travaux et les documents que chaque partie remettra. Le Code civil du Québec énonce la garantie du locateur quant à l'usage du bien loué; l'OACIQ rappelle que le zonage et les

règles applicables comptent dans cette analyse. (legisquebec.gouv.qc.ca) (oaciq.com) Cependant, Éducaloi note que le bail peut faire porter au locataire la vérification du zonage : lire les clauses importe autant que connaître le principe général. (educaloi.qc.ca) (oaciq.com) (educaloi.qc.ca) (educaloi.qc.ca)

Une condition de bail peut prévoir, selon la négociation, la confirmation de l'usage et des autorisations avant que certaines obligations deviennent définitives. Cette formulation est une **mesure de négociation**, pas une clause imposée à tous les bailleurs. Faire préciser qui fournit le plan, qui paie les travaux, quel événement déclenche le loyer et ce qui se passe si le projet est refusé ou exige des modifications. Les frais annexes et services doivent aussi être listés. (educaloi.qc.ca) Éducaloi rappelle qu'une sortie anticipée peut passer par cession, sous-location ou entente avec le propriétaire, selon le bail. (educaloi.qc.ca) Mieux vaut traiter cette possibilité avant la signature que la découvrir après le dépôt municipal. (educaloi.qc.ca) (oaciq.com)

Analyse des données et des sources

Les chiffres disponibles éclairent le **budget de vérification**, sans permettre de calculer un délai ou un coût total universel. Les règlements tarifaires d'arrondissement portent sur l'étude d'une demande, alors que le loyer, les plans, les transformations et les autorisations sectorielles relèvent d'autres postes. Le règlement RCA25 22018 sur les tarifs de 2026 est entré en vigueur le 1er janvier 2026, sauf les sections II, III, IV et VI du chapitre II, entrées en vigueur le 1er mai 2026. (applicatif.ville.montreal.qc.ca) Pour établir le budget du dossier dans Le Sud-Ouest, consulter son article 9 ou demander le montant applicable à l'arrondissement.

Tableau 3 compare uniquement les montants sourcés et leur statut au **1er octobre 2026**. Les PDF officiels sont cités sans fragment de texte, car le passage n'est pas une page HTML adressable par fragment.

Arrondissement et source	Montant publié	Périmètre vérifié	Décision de budget
Ville-Marie, règlement tarifaire 2026 (applicatif.ville.montreal.qc.ca)	**281 $**	Étude d'une demande de certificat d'occupation; taxes applicables incluses sauf indication contraire.	Confirmer l'usage et les frais de dossier précis au comptoir.
Rosemont-La Petite-Patrie, règlement tarifaire 2026 (applicatif.ville.montreal.qc.ca)	**264 $**	« Tout autre usage » dans l'étude du certificat; taxes applicables incluses sauf indication contraire.	Confirmer la catégorie attribuée au bureau projeté.
L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève, règlement tarifaire 2026 (portail-m4s.s3.montreal.ca)	**316,50 $**	Étude d'un certificat d'occupation commerciale, marqué « N/T ».	Vérifier si cette catégorie correspond au projet.
Le Sud-Ouest, avis d'entrée en vigueur (applicatif.ville.montreal.qc.ca)	—	Le règlement RCA25 22018 est entré en vigueur le 1er janvier 2026, sauf les sections II, III, IV et VI du chapitre II, entrées en vigueur le 1er mai 2026.	Consulter l'article 9 du texte adopté ou demander le montant applicable à l'arrondissement.

Les trois montants des règlements d'arrondissement récupérés ne forment pas un tarif « Montréal » : les catégories diffèrent. Surtout, ce sont des coûts administratifs ponctuels, pas des loyers mensuels. À titre de comparaison de modèle, un fournisseur privé affiche un poste partagé à **300 $ par mois**; ce prix d'espace ne dit rien des frais municipaux applicables à une activité particulière. (2727coworking.com)

Le contexte de travail est également hétérogène. Statistique Canada indiquait que **25,8 %** des travailleurs de la région métropolitaine de recensement de Montréal travaillaient à domicile au recensement de **2021**, sur un ensemble d'environ **2,1 millions** de travailleurs. (www150.statcan.gc.ca) (www150.statcan.gc.ca) Cette donnée décrit le lieu principal de travail à une date de recensement; elle ne mesure pas le nombre de permis d'occupation, ni la part des travailleurs qui pourraient obtenir un certificat pour une activité précise. Elle justifie d'inclure le domicile dans la comparaison, sans en déduire une dispense réglementaire. La Ville indique précisément que le bureau à domicile peut relever de sa procédure.

Il manque un indicateur public comparable de délai pour chaque demande de bureau. Le bon calcul de calendrier part de jalons vérifiables : réponse sur le zonage, dossier complet, éventuels plans ou travaux, examen de l'usage, puis délivrance du certificat. Remplacer ces jalons par un nombre de jours non sourcé rendrait la clause de prise de possession fragile. Les chiffres publicitaires de recherche ou d'audience ne constituent pas davantage une mesure du temps de traitement municipal.

Conséquences pratiques et prochaines étapes

Le point de décision est simple : **ne pas transformer une incertitude d'usage en obligation financière ferme**. Une équipe peut présélectionner plusieurs adresses, mais elle devrait comparer des dossiers complets, non des loyers seuls. Chaque dossier comprend la fiche d'activité, le plan, le nom de l'exploitant, la réponse de l'arrondissement et les éventuelles autorisations de travaux. Cette méthode suit l'ordre que Montréal recommande, soit vérifier le zonage avant la location puis demander le certificat d'occupation. (educaloi.qc.ca) (educaloi.qc.ca)

Pour un espace partagé, les opérateurs peuvent rendre cette vérification plus rapide en remettant une description claire de leurs surfaces, de l'usage déjà autorisé et des documents disponibles. Cela ne remplace pas l'analyse de l'activité propre au membre. Le fournisseur peut offrir une adresse postale ou un bureau fermé, mais l'Agence du revenu du Canada distingue l'adresse postale du lieu où les activités quotidiennes se déroulent. (canada.ca) (canada.ca) La question à envoyer au comptoir reste donc : « Quel local sera occupé, par qui et pour quelle activité? » (canada.ca)

À mesure qu'une entreprise grandit, elle devrait réouvrir son dossier d'occupation lors d'un déménagement, de l'ajout d'une salle, du passage à des visites de clients ou d'un changement d'exploitant. Ces événements recoupent les déclencheurs publiés par Montréal pour une nouvelle demande. Il faut aussi vérifier les affichages et activités accessoires au bon moment : la demande d'enseigne se rattache à la situation d'occupation, tandis que PerLE peut aider à repérer d'autres licences. (bizpal.ca) (ised-isde.canada.ca)

À Griffintown ou ailleurs dans Le Sud-Ouest, la voie de vérification publique est la carte interactive puis le **comptoir des permis du Sud-Ouest**, au **815, rue Bel-Air**, joignable au **514 872-4176** pour un rendez-vous ou des précisions sur les pièces. (montreal.ca) L'arrondissement conseille lui-même de se renseigner avant de signer un bail ou d'acheter. Ce parcours peut produire une réponse utile pour une adresse et un projet donnés; il ne préjuge pas du résultat d'un autre dossier.

Foire aux questions

Faut-il un certificat avant de louer un bureau?

La Ville conseille de vérifier que l'activité est possible **avant** de louer ou d'acheter. Le dépôt et la délivrance suivent la procédure de l'arrondissement; le calendrier contractuel doit intégrer cette incertitude. Éducaloi recommande de s'assurer que les permis nécessaires peuvent être obtenus avant la signature du bail. (educaloi.qc.ca) (educaloi.qc.ca) (oaciq.com)

Le NEQ tient-il lieu de permis d'occupation?

Non. Le NEQ identifie l'entreprise immatriculée auprès du Registraire; le certificat municipal concerne l'usage de l'établissement par l'exploitant. (quebec.ca) Une « business licence » cherchée en ligne peut renvoyer à l'un ou l'autre régime; il faut nommer l'autorisation demandée. (quebec.ca)

Chaque membre d'un coworking doit-il déposer une demande?

Aucune règle générale n'a été établie pour tous les membres. Le panneau Saint-Laurent mentionne l'occupation multiple d'un bureau, mais il ne détermine pas à lui seul qui dépose dans Le Sud-Ouest ou ailleurs. Demander à l'opérateur quel certificat couvre l'espace, puis faire confirmer à l'arrondissement l'activité et l'exploitant du membre.

Quels documents, quel coût et quel délai prévoir?

Dans Le Sud-Ouest, la liste comprend notamment le plan de l'étage et du local et, pour un exploitant locataire, l'autorisation du propriétaire. La demande peut passer par le Web, le courriel ou un rendez-vous. Le règlement tarifaire 2026 du Sud-Ouest est entré en vigueur le 1er janvier 2026, sauf les sections II, III, IV et VI du chapitre II, entrées en vigueur le 1er mai 2026. Consulter l'article 9 du texte adopté ou demander le montant applicable auprès du comptoir. Aucun délai universel de délivrance n'a été vérifié; demander une estimation liée au dossier complet et aux travaux éventuels.

Une adresse d'affaires permet-elle de recevoir des clients?

Une adresse de correspondance et une occupation physique sont des faits différents. Le fournisseur peut offrir l'adresse, mais il faut vérifier auprès de l'arrondissement l'usage réel du local et, pour une profession réglementée, les exigences de son ordre. L'Agence du revenu du Canada distingue elle aussi les adresses postale et physique dans ses registres. (canada.ca) (quebec.ca) (canada.ca)

Conclusion

Le permis d'occupation de bureau à Montréal se vérifie **par activité, par exploitant et par établissement**. L'immatriculation et le NEQ identifient l'entreprise, mais la décision de prendre un local dépend du zonage, du certificat municipal et des autorisations particulières au projet. Un ancien certificat, une adresse commerciale ou une promesse du propriétaire ne suffisent pas à conclure que l'usage envisagé est couvert.

Avant de s’engager, le candidat devrait réunir une description précise de l’activité, l’adresse et l’unité, le plan, le nom de l’exploitant et les renseignements du propriétaire ou de l’opérateur. Il peut alors soumettre les mêmes faits au comptoir de l’arrondissement et négocier les conditions du bail ou de l’abonnement avec une incertitude clairement identifiée. Cette séquence est particulièrement importante pour un bureau partagé, un bureau à domicile et une pratique recevant des clients, où les étiquettes commerciales décrivent mal la portée d’une autorisation.

Les frais publiés en 2026 confirment la variation entre arrondissements. Dans Le Sud-Ouest, le règlement tarifaire 2026 est entré en vigueur le 1er janvier 2026, sauf les sections II, III, IV et VI du chapitre II, entrées en vigueur le 1er mai 2026; le tarif courant doit être vérifié dans le texte adopté ou auprès de l’arrondissement. Le calendrier mérite la même discipline : demander le délai du dossier concret au lieu d’utiliser une durée générique. La décision « oui ou non » doit reposer sur une réponse applicable à la bonne adresse et au bon usage, obtenue avant que le coût du local ne devienne irréversible.

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://montreal.ca/articles/ouvrir-un-commerce-ou-lancer-une-entreprise-18507
2. https://montreal.ca/demarches/obtenir-un-permis-doccupation-pour-activite-commerciale-industrielle-ou-professionnelle
3. https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/demarrer-entreprise/immatriculer-constituer-entreprise/immatriculation-entreprise/a-propos
4. https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/guide-prise-decision-urbanisme/reglementation/reglement-permis-certificats-urbanisme
5. https://2727coworking.com/articles/bail-commercial-quebec-code-civil-obligations
6. https://educaloi.qc.ca/capsules/5-choses-a-savoir-bail-commercial/
7. https://www.oaciq.com/fr/grand-public/acheter-vendre-ou-louer/bail-commercial/
8. https://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf_avis/pdfav41261.pdf
9. https://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf_avis/pdfav41259.pdf
10. https://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf_avis/pdfav41227.pdf
11. https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/demarrer-entreprise/immatriculer-constituer-entreprise/immatriculation-entreprise/numero-entreprise-quebec
12. https://ised-isde.canada.ca/site/perle/fr
13. https://www.quebec.ca/education/apprendre-le-francais/ordre-professionnel/devenir-membre
14. https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/entreprises/sujets/inscription-entreprise/gerer-entreprise/changement-adresse.html
15. https://2727coworking.com/articles/virtual-office-vs-coworking-montreal
16. https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/industrie-bioalimentaire/permis-alimentaires/permis-restauration-vente-detail
17. https://montreal.ca/lieux/comptoir-des-permis-le-sud-ouest

18. https://www.oaciq.com/fr/titulaires-de-permis/guides-pratiques-professionnelles/courtage-immobilier-locatif/location-commerciale/obligations-du-locateur/garantir-lusage-de-limmeuble/
19. https://montreal.ca/demarches/obtenir-un-permis-doccupation-pour-activite-commerciale-industrielle-ou-professionnelle?arrondissement=SO
20. https://www.oaciq.com/fr/titulaires-de-permis/guides-pratiques-professionnelles/courtage-immobilier-locatif/location-commerciale/principales-particularites-du-courtage-locatif-commercial/
21. https://2727coworking.com/articles/certificat-occupation-bureau-domicile-montreal
22. https://2727coworking.com/articles/coworking-membership-agreement-montreal
23. https://2727coworking.com/
24. https://2727coworking.com/virtual-tour/
25. https://www.cmq.org/fr/pratiquer-la-medecine/reglements-obligations/lieux-exercice/tenue-cabinet-physique-virtuel
26. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1?langCont=fr
27. https://www.rbq.gouv.qc.ca/foire-aux-questions-faq/constructeur-proprietaire/licence/
28. https://montreal.ca/demarches/obtenir-un-permis-denseigne-commerciale
29. https://www.oqlf.gouv.qc.ca/francisation/entreprises/affichage-marques-noms.html
30. https://www.racj.gouv.qc.ca/alcool/vendre-ou-servir-des-boissons-alcooliques-pour-consommation-sur-place
31. https://bizpal.ca/fr/faq/
32. https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/permis-certifications
33. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/version/lc/CCQ-1991%20?code=se:1854&historique=20260409
34. https://educaloi.qc.ca/capsules/mettre-fin-bail-commercial/
35. https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/CA28_0088_Tarifs%202026_WEB.pdf?VersionId=jRecm4X9emxEOjcr.Ue6WP9gpGas.6l
36. https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/241015/dq241015d-fra.htm

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.