

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre des actions collectives)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-06-000884-177

DATE : Le 6 mai 2020

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUKASZ GRANOSIK, j.c.s.

MARTIN PREISLER-BANOON
Demandeur

c.

AIRBNB IRELAND UC

et

AIRBNB, INC.

et

AIRBNB PAYMENTS UK LTD.

Défenderesses

et

FONDS D'AIDE AUX ACTIONS COLLECTIVES

Mis en cause

et

ARTHUR LIN

Intervenant

JUGEMENT
(avis aux membres modifié et prolongation du délai pour être exclu de l'action collective)

[1] **CONSIDÉRANT** que le 29 septembre 2019, le Tribunal a autorisé dans ce dossier l'action collective uniquement aux fins d'approbation d'une transaction¹;

[2] **CONSIDÉRANT** que le 3 février 2020, le Tribunal a approuvé la transaction entre les parties et a rejeté l'intervention, sauf en ce qui concerne la suffisance de l'avis aux membres, étant donné l'existence d'une action collective parallèle entamée devant la Cour fédérale²;

[3] **CONSIDÉRANT** que dans ce dernier jugement, le Tribunal a convié toutes les parties, y compris l'Intervenant, à l'instruction visant à déterminer les paramètres et le contenu d'un nouvel avis aux membres de l'action collective;

[4] **CONSIDÉRANT** que le 19 mars 2020, l'Intervenant a informé le Tribunal qu'il ne souhaitait plus participer à ce débat;

[5] **CONSIDÉRANT** le consentement du Demandeur et des Défenderesses portant sur l'avis modifié;

[6] **CONSIDÉRANT** que l'avis modifié proposé répond adéquatement aux préoccupations du Tribunal exprimées dans le jugement du 3 février 2020³, soit d'informer les membres du groupe de l'existence d'une action collective déposée devant la Cour fédérale par l'Intervenant contre Airbnb et de fournir aux membres du groupe l'occasion de s'exclure de nouveau, à la lumière de cette information;

[7] **CONSIDÉRANT** les articles 575, 576, 579, 580, 581 et 590 du *Code de procédure civile*;

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

<p>[5] APPROUVE la forme, le contenu et le mode de dissémination de l'avis d'approbation aux membres du groupe, dans ses versions française et anglaise (Pièce R-18);</p>	<p>[5] APPROVES the form, content and mode of dissemination of the approval notice to Class Members, in its French and English version (Exhibit R-18);</p>
<p>[6] PREND ACTE de la renonciation de l'Intervenant à faire des représentations</p>	<p>[6] PRAYS ACT of the Intervenor's decision not to make representations with</p>

¹ *Preisler-Banoon c. Airbnb Ireland*, 2019 QCCS 3942.

² *Preisler-Banoon c. Airbnb Ireland*, 2020 QCCS 270.

³ *Ibid.*, paras. 22-24.

quant au nouvel avis;	respect to the new notice;
[7] DÉCLARE que les membres du groupe désirant s'exclure de l'action collective et de l'application de la Transaction devront transmettre un avis écrit confirmant leur intention de s'exclure du groupe de la manière prévue dans l'avis d'approbation (Pièce R-18), au plus tard le 30 juin 2020 ;	[7] DECLARES that Group Members who wish to opt-out from the class action and the Transaction thereof may do so by delivering a written notice confirming their intention to opt-out of this class action, in the manner provided for in the approval notice (Exhibit R-18), on or before June 30, 2020 ;
[8] ORDONNE ET DÉCLARE que les membres du Groupe qui n'auront pas requis leur exclusion du Groupe dans ce délai seront liés par tout jugement rendu quant à la présente action collective et par la transaction approuvée par le Tribunal le 3 février 2020;	[8] ORDERS AND DECLARES that all Group Members that have not requested their exclusion (opt-out) in this delay shall be bound by any judgement rendered on the present class action and by the Transaction approved by the Court on February 3, 2020;
[9] DÉCLARE que la transaction (incluant son préambule et ses annexes) constitue une transaction en vertu de l'article 2631 du <i>Code civil du Québec</i> , qui lie toutes les parties et tous les membres du groupe, tel qu'énoncé dans le jugement du Tribunal en date du 23 septembre 2019, qui ne se sont pas exclus en temps opportun;	[9] DECLARES that the Transaction Agreement, (including its Preamble and its Schedules) constitutes a transaction pursuant to article 2631 of the <i>Civil Code of Quebec</i> , which is binding upon all parties and all Class Members, as set forth in the judgment of this Court dated September 23, 2019, who have not excluded themselves in a timely manner;
[10] ORDONNE que le présent jugement donne effet aux quittances et renonciations en faveur des défenderesses prévues dans la transaction;	[10] ORDERS that this judgment gives effect to the releases and waivers in favour of the Defendants provided for in the Transaction;
[11] ORDONNE à Velvet Payments inc., l'administrateur des réclamations, d'aviser chaque membre par courriel reproduisant l'avis d'approbation, pièce R-18, dans les dix (10) jours suivant le présent jugement et d'envoyer un courriel de rappel 20 jours après le premier envoi, afin de les informer de l'approbation de la Transaction, du délai pour s'exclure et du délai pour réclamer leur crédit;	[11] ORDERS Velvet Payments Inc., the Claims Administrator, to notify each Member by email containing the Approval Notice, Exhibit R-18, within ten (10) days of this judgment and to send a reminder email 20 days thereafter, in order to inform them of the approval of the Transaction Agreement, the delay to opt-out and the delay to claim their Credit;

SANS FRAIS DE JUSTICE.



LUKASZ GRANOSIK, j.c.s.

Me Joey Zukran
LPC AVOCAT INC.
Procureur du Demandeur

Me Yves Martineau
Me Jean-François Forget
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Procureurs des Défenderesses

Me David Pierre-Louis
FONDS D'AIDE AUX ACTIONS COLLECTIVES
Procureur du Mis en cause

Me Sébastien A. Paquette
CHAMPLAIN AVOCATS
Me Simon Pak Hei Lin
EVOLINK LAW GROUP
Procureurs de l'Intervenant

**Email Subject: NOTICE OF APPROVAL OF A CLASS ACTION SETTLEMENT WITH AIRBNB
- AVIS D'APPROBATION DU RÈGLEMENT AVEC AIRNB**

La version française suit ci-dessous

**TO CLAIM YOUR AIRBNB SETTLEMENT BENEFIT, YOU MUST CLICK ON THIS LINK BY
JUNE 30, 2020: • URL •**

We are contacting you once again, in accordance with Quebec Superior Court judgments dated February 3, 2020 and April X, 2020 (File No: 500-06-000884-177) which have approved the settlement of a class action against Airbnb Ireland UC, Airbnb, Inc. and Airbnb Payments UK Ltd. ("**Airbnb**") and ordered that Airbnb contact group members by email. **We are pleased to inform you that it is now time to make your claim!**

Please read this notice carefully

The Settlement reached between Martin Preisler-Banoon (the "**Plaintiff**") and Airbnb in a class action commenced by the Plaintiff against Airbnb before the Superior Court of Quebec (the "**Class Action**") has been approved by the Superior Court of Quebec. This puts an end to the Class Action. The Settlement and the simple Claims Process are described in greater detail below.

Why have I received this email?

You are receiving this email because you are a Quebec resident and you booked an accommodation offered by a third-party host on the Airbnb Platform during the class period, being between August 22, 2014 and June 26, 2019, for purposes other than business travel. If you meet all of these conditions, you are automatically eligible to receive one Redeemable Credit (described below) if you successfully follow the claims process as described herein.

You are automatically included and bound by the Settlement unless you opt out (by following the process detailed below). The Settlement provides the only remedy and the only relief you now have in relation to the Class Action. All other claims against Airbnb in relation to the Class Action are now captured by a full release and not permitted.

If you do not wish to benefit from and be bound by the Settlement, you must opt out within the specified time period and may then be allowed to join another related class action (described below).

What does the Settlement provide for?

The Plaintiff's allegations were never proven in Court and Airbnb contests the claims made in the Class Action; Airbnb's position is that it has complied at all times with all applicable legislation. Without any admission of liability, for the purpose of avoiding a trial and the additional costs and expenses related thereto, Airbnb agrees to:

1. Implement a business practice whereby the price advertised to a Quebec consumer on the Airbnb Platform (at the first step of browsing) for the booking of an accommodation offered by a third-party host, will represent a price including applicable service charges (all inclusive), excluding applicable taxes;
2. Remit to each group member eligible to receive reparation, a single redeemable credit of a **value of up to CAD \$45.00 each**, depending on the total number of approved claims (a "**Redeemable Credit**"). Redeemable Credits may be used to book an accommodation offered by a third-party host on the Airbnb Platform in any location worldwide. Redeemable Credits are one-time use only, non-transferable, non-refundable, non cash-convertible, and cannot be combined with any other offer, discount or coupon. In order to be able to redeem a Redeemable Credit, an eligible group

member must accept the most recent version of Airbnb's Terms of Service and not be prohibited from using the Airbnb Platform (in accordance with the Terms of Service). Once issued, a Redeemable Credit expires after twenty-four (24) months.

In exchange, group members (i) acknowledge that the foregoing is in full and complete settlement of the claims of the group members; and (ii) agree to give up any claims they have against Airbnb arising from the display of prices on the Airbnb Platform before the practice change was implemented, including claims advanced in the Class Action.

How do I claim my compensation?

1. All you must do is click on the following link and Airbnb will issue the Redeemable Credit of up to \$45.00 to your account:

• URL •

2. Your Claim will automatically be registered and will be associated with your Airbnb account.
3. Once submitted, your Claim will be validated and the Redeemable Credit will be issued to your Airbnb account after the Claims Administrator processes the requests, and it will be automatically applied to a future accommodation booking.

How long do I have to make a claim?

Act now! The Claims Deadline is **June 30, 2020** No Claims will be accepted and no Redeemable Credit will be issued for Claims received after the Claims Deadline. All you have to do is click here: • URL •

Additional Information

Other class action

Please further note that on December 5, 2019, the Federal Court of Canada certified a national class action relating to the display of prices on the Airbnb Platform in the matter of *Lin v. Airbnb, Inc. et al.* in court file T-1663-17. The class action certified by the Federal Court is:

All individuals residing in Canada who, from October 31, 2015 to June 25, 2019:

- a. reserved an accommodation for anywhere in the world using Airbnb;*
- b. whose reserved accommodation matched the parameters of a previous search made by that individual on the search results page of Airbnb; and*
- c. paid, for the reserved accommodation, a price (excluding applicable sales and/or accommodation taxes) that is higher than the price (or "Listing Fee") displayed by Airbnb on the said search results page for this accommodation.*

Individuals who reserved an accommodation primarily for business travel are excluded.

No settlement has been reached in the Federal Court case and Airbnb intends to vigorously defend against the claims made against it before the Federal Court, which are brought under the federal *Competition Act*. **The certification judgment is currently under appeal to the Federal Court of Appeal.**

Airbnb intends to argue that group members who are bound by this Settlement cannot be class members in the Federal Court case. Therefore, a group member would need to opt out of this Settlement in order to participate in the Federal Court case.

Opting-out

If you do not wish to be bound by this Settlement for any reason whatsoever, you must take steps to exclude yourself from the group, which will result in your exclusion from the Settlement. If you opt-out of the Quebec Settlement (file no: 500-06-000884-177), you will not receive the benefits provided for in the Settlement.

How can I exclude myself?

If you wish to opt-out of the Quebec Settlement, you may do so by **June 30, 2020**, by sending to the clerk of the Superior Court of Quebec, a duly signed request for exclusion containing the following information:

1. The Court docket number of the Class Action: *Preisler-Banoon v. Airbnb*, C.S.M. 500-06-000884-177;
2. Your name and contact information;
3. Your email address associated with your Airbnb account; and
4. A declaration stating that you wish to exclude yourself from this class action.

The request for exclusion must be sent by registered or certified mail before **June 30, 2020** to the Court, with copy to Class counsel, at the following address:

Greffe de la Cour supérieure du Québec
PALAIS DE JUSTICE DE MONTRÉAL
1, Notre-Dame Street East, Room 1.120
Montreal, Quebec H2Y 1B5

Reference : *Preisler-Banoon v. Airbnb Ireland UC, Airbnb Inc., Airbnb Payments UK Ltd.*
Class Action – 500-06-000884-177

How can I obtain more information?

For more information and access to the text of the settlement, the schedules and the various forms, please go to the following website:

- Settlement website: <https://www.velvetpayments.com/airbnb>
- Class Counsel: <https://lpclex.com/airbnb>

You may also contact class counsel identified below. Your name and any information provided will be kept confidential. Please do not contact Airbnb, or the judges of the Superior Court.

LPC Avocats
Mtre Joey Zukran
276 Saint-Jacques Street, Suite 801
Montreal, Quebec, H2Y 1N3
Tel: (514) 379-1572
Email: JZUKRAN@LPCLEX.COM

There will be no further notice in relation to this class action Settlement. In case of discrepancies between this notice and the Settlement, the Settlement shall prevail.

The publication and dissemination of this notice has been approved by the Court.

**Email Subject: NOTICE OF APPROVAL OF A SETTLEMENT WITH AIRBNB
- AVIS D'APPROBATION DU RÈGLEMENT AVEC AIRNB**

[AIRBNB LOGO]

La version française suit ci-dessous

POUR RÉCLAMER VOTRE INDEMNITÉ, VOUS DEVEZ CLIQUER SUR L'HYPERLIEN CI-DESSOUS AU PLUS TARD LE 30 JUIN 2020 : • URL •

Nous vous contactons encore une fois suite aux jugements rendus par la Cour supérieure du Québec le 3 février 2020 et le X avril 2020 (dossier no. 500-06-000884-177) approuvant le règlement d'une action collective contre Airbnb Ireland UC, Airbnb Inc. et Airbnb Payments UK Ltd (« **Airbnb** ») et ordonnant qu'Airbnb contacte les membres du groupe par courriel. **Il nous fait plaisir de vous informer qu'il est à présent temps de procéder à votre réclamation !**

Veillez lire le présent avis attentivement

Le règlement conclu entre Martin Preisler-Banoon (le « demandeur ») et Airbnb dans le cadre d'une action collective intentée par le demandeur contre Airbnb devant la Cour supérieure du Québec (l'« action collective ») a été approuvé par la Cour supérieure du Québec. Ceci met fin à l'action collective. Le règlement et le processus de réclamation simple sont décrits plus en détail ci-dessous.

Pourquoi cet avis m'a-t-il été envoyé par courriel ?

Vous recevez ce courriel parce que vous êtes résident du Québec et qu'au cours de la période visée par l'action collective (entre le 22 août 2014 et le 26 juin 2019) vous avez fait la réservation d'un séjour dans une propriété offerte en location par un hôte sur la plateforme Airbnb, pour des fins autres que d'affaires. Si vous remplissez toutes ces conditions, vous êtes automatiquement admissible à recevoir un crédit échangeable (décrit ci-dessous) si vous suivez avec succès le processus de réclamation tel que décrit dans le présent avis.

Vous êtes automatiquement inclus et lié par le règlement, à moins de vous exclure (en suivant le processus détaillé ci-dessous). Le règlement constitue le seul et unique recours dont vous disposez en lien avec l'action collective. Toutes les autres réclamations contre Airbnb en lien avec l'action collective sont désormais visées par une quittance complète et non permises.

Si vous ne souhaitez pas bénéficier du règlement et être lié par celui-ci, vous devez vous exclure dans le délai spécifié et vous pourrez alors être autorisé à vous joindre à une autre action collective connexe (décrite ci-dessous).

Qu'est-ce que le règlement prévoit ?

Les allégations du demandeur formulées dans le cadre de l'action collective n'ont jamais été prouvées devant le Tribunal et elles sont contestées par Airbnb, qui prétend avoir en tout temps respecté toutes les lois applicables. Sans aveu de responsabilité, dans le but d'éviter un procès et les frais et débours additionnels reliés à la tenue d'un procès, Airbnb accepte de :

1. mettre en œuvre une pratique commerciale selon laquelle le prix annoncé à un consommateur québécois sur la Plateforme Airbnb (à la première étape de la navigation) pour la réservation d'un séjour offert par un hôte, représentera un prix incluant les frais de service applicables (tout compris), taxes applicables exclues;
2. remettre à chaque membre du groupe admissible un crédit échangeable unique **d'une valeur maximale de 45,00\$ CA chacun**, selon le nombre total de réclamations approuvées (un « **Crédit**

échangeable »). Les Crédits échangeables peuvent être utilisés pour réserver une propriété offerte en location par un hôte sur la Plateforme Airbnb, dans le monde entier. Les Crédits échangeables sont à usage unique, non transférables, non remboursables, non monnayables et ne peuvent être combinés à aucune autre offre, rabais ou coupon. Afin de pouvoir échanger un Crédit échangeable, un membre du groupe éligible doit accepter la version la plus récente des Conditions d'utilisation d'Airbnb et ne pas être interdit d'utiliser la Plateforme Airbnb (conformément aux Conditions d'utilisation). Une fois émis, un Crédit échangeable expire après vingt-quatre (24) mois.

En échange, les membres du groupe (i) reconnaissent que ce qui précède constitue un règlement complet des réclamations des membres du groupe; et (ii) acceptent de renoncer à toute réclamation contre Airbnb découlant de l'affichage des prix sur la Plateforme Airbnb avant que le changement de pratique ne soit mis en œuvre, y compris les causes d'action présentées dans l'Action collective.

Comment puis-je réclamer ma compensation ?

1. Vous devez tout simplement cliquer sur le lien suivant et Airbnb se chargera s'appliquer le Crédit échangeable de jusqu'à 45,00 \$ à votre compte:

• URL •

2. Votre réclamation sera enregistrée automatiquement et associée à votre compte sur la Plateforme Airbnb.
3. Une fois que votre réclamation aura été soumise, elle sera validée par Airbnb et le Crédit échangeable sera automatiquement appliqué à votre compte Airbnb après que l'Administrateur des réclamations aura traité les demandes, et il sera automatiquement appliqué à une future réservation d'un séjour dans une propriété offerte en location par un hôte sur la plateforme Airbnb..

Quel est le délai pour soumettre ma réclamation ?

Agissez maintenant ! La date limite aux fins de soumission des réclamations est le **30 juin 2020**. Aucune réclamation ne sera acceptée et aucun Crédit échangeable ne sera octroyé pour les réclamations reçues après la Date limite aux fins de soumission des réclamations. Vous avez simplement à cliquer sur le lien suivant : • URL •

Renseignements additionnels

Autre action collective

Veillez également noter que le 5 décembre 2019, la Cour fédérale du Canada a certifié une action collective nationale concernant l'affichage des prix sur la plateforme Airbnb dans l'affaire *Lin c. Airbnb, inc. et al.* dans le dossier T-1663-17. Le groupe visé par l'action collective certifiée par la Cour fédérale est :

Toutes les personnes résidant au Canada qui, du 31 octobre 2015 au 25 juin 2019 :

- a. ont réservé un hébergement pour toute destination dans le monde à l'aide d'Airbnb;*
- b. dont l'hébergement réservé correspondait aux paramètres d'une recherche antérieure effectuée par cette personne sur la page des résultats de recherche de la base de données d'Airbnb; et*
- c. a payé, pour l'hébergement réservé, un prix (hors taxes de vente et/ou d'hébergement applicables) supérieur au prix (ou « prix affiché ») affiché par Airbnb sur ladite page de résultats de recherche pour cet hébergement.*

Les personnes qui ont réservé un logement principalement pour un voyage d'affaires sont exclues.

Aucun règlement n'a été conclu dans l'action devant la Cour fédérale et Airbnb a l'intention de se défendre vigoureusement contre les réclamations qui y sont avancées contre elle en vertu de la *Loi sur la concurrence* fédérale. **Le jugement certifiant l'action collective fait actuellement l'objet d'un appel devant la Cour d'appel fédérale.**

Airbnb a l'intention de faire valoir que les membres du groupe qui sont liés par ce Règlement ne peuvent pas être membres du groupe dans l'action collective devant la Cour fédérale. Par conséquent, un membre du groupe devrait s'exclure du présent Règlement afin de participer à l'action collective devant la Cour fédérale.

S'exclure

Si vous ne désirez pas être lié par ce Règlement pour quelque raison que ce soit, vous devez prendre des mesures pour vous exclure du groupe. Si vous vous excluez du Règlement québécois (no de dossier : 500-06-000884-177), vous ne recevrez pas la compensation prévue par le Règlement.

Comment puis-je m'exclure ?

Si vous souhaitez vous exclure du Règlement québécois, vous pouvez le faire d'ici le **30 juin 2020**, en envoyant au greffier de la Cour supérieure du Québec une demande d'exclusion dûment signée contenant les renseignements suivants :

1. Le numéro de dossier de l'Action collective : *Preisler-Banoon c. Airbnb*. C.S.M. 500-06-000884-177;
2. Votre nom et vos coordonnées;
3. L'adresse courriel associée à votre compte Airbnb; et
4. Une déclaration à l'effet que vous souhaitez vous exclure de l'Action collective.

La demande d'exclusion doit être transmise par courrier recommandé ou certifié avant le **30 juin 2020** au Tribunal, avec une copie aux Avocats du groupe, aux adresses suivantes :

Grefe de la Cour supérieure du Québec
PALAIS DE JUSTICE DE MONTRÉAL
1, rue Notre-Dame Est, Salle 1.120
Montréal, Québec, H2Y 1B5

Référence : *Preisler-Banoon c. Airbnb Ireland UC, Airbnb Inc., Airbnb Payments UK Ltd.*
Action collective – 500-06-000884-177

Comment puis-je obtenir de plus amples renseignements ?

Pour obtenir de plus amples renseignements et pour avoir accès au texte du Règlement, aux annexes et aux différents formulaires, veuillez visiter les sites Web suivants :

- Site Web dédié au Règlement : <https://www.velvetpayments.com/airbnb>
- Procureurs du groupe : <https://lpclex.com/fr/airbnb>

Vous pouvez également contacter l'avocat du groupe identifié ci-dessous. Votre nom et toute information fournie resteront confidentiels. Veuillez ne pas contacter Airbnb, ni les juges de la Cour supérieure.

LPC Avocats

Me Joey Zukran

276, rue Saint-Jacques, Suite 801

Montréal, Québec, H2Y 1N3

Tél. : (514) 379-1572

Courriel : JZUKRAN@LPCLEX.COM

Il n'y aura pas d'autre avis concernant le règlement de cette action collective. En cas de divergences entre le présent avis et le Règlement, le Règlement prévaudra.

La publication et la diffusion de cet avis ont été approuvées par la Cour supérieure.