COUR SUPÉRIEURE

(Chambre des actions collectives)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-06-001420-252

DATE : Le 23 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE PIERRE NOLLET, J.C.S.

9279-2084 QUÉBEC INC.
Demanderesse
c.
AIRBNB, INC.
et
AIRBNB CANADA INC.
et
AIRBNB IRELAND UNLIMITED COMPANY
et
AIRBNB PAYMENTS UK LIMITED
et
AIRBNB PAYMENTS CANADA INC.
et
LUXURY RETREATS INTERNATIONAL ULC
et
AIRBNB TRAVEL LLC
Défenderesses

JUGEMENT SUR DEMANDE POUR AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉE REPRÉSENTANTE
(Articles 571 et suivants du *Code de procédure civile*)

JN0326

APERÇU....2
ANALYSE....3
1. LES FAITS ALLÉGUÉS PARAISSENT JUSTIFIER LES CONCLUSIONS RECHERCHÉES (575 (2) C.P.C.)....4
1.1 Conclusion....4
1.2 Faits pertinents à la question en litige....4
1.3 Principes juridiques....5
1.4 Discussion....7
2. LES QUESTIONS DE DROIT OU DE FAITS IDENTIQUES, SIMILAIRES OU CONNEXES (575 (1) C.P.C.)....17
2.1 Conclusion....17
2.2 Faits pertinents à la question en litige....17
2.3 Principes juridiques....18
2.4 Discussion....19
3. LA NON-APPLICATION DES RÈGLES SUR LE MANDAT (575 (3) C.P.C.)....19
3.1 Conclusion....19
3.2 Discussion....19
4. LA CAPACITÉ DU DEMANDEUR À ASSURER UNE REPRÉSENTATION ADÉQUATE DES MEMBRES (575 (4) C.P.C.)....21
4.1 Conclusion....21
4.2 Principes juridiques....21
4.3 Discussion....21

APERÇU

[1] La demanderesse, 9279-2084 Québec inc., sollicite l'autorisation d'exercer une action collective au nom des personnes faisant partie du groupe ci-après décrit, à savoir :

> Toutes les personnes physiques ou morales qui, à tout moment depuis le 12 septembre 2022 (ci-après, la « **période visée** »), exploitaient ou possédaient, au Québec, un *établissement d'hébergement touristique* dûment enregistré et conforme, ~~et ont subi des pertes de revenus et/ou une compression tarifaire imputables à la facilitation, par les défenderesses, de locations à court terme illégales~~[1].
>
> (Ci-après, le « **Groupe** ».)

[2] La plateforme Airbnb permet à des hôtes de publier des annonces d'hébergement, d'en fixer les paramètres (prix, calendrier, conditions), de recevoir des demandes de réservation et de conclure des locations à court terme avec des voyageurs. La plateforme fournit des outils techniques (interface de publication, filtrage, moteur de recherche et classement), commerciaux (communication, messagerie, évaluations) et financiers (gestion et traitement des paiements).

---

[1] Description du groupe modifiée dans le plan d'argumentation du 21 août 2026.

[3] Selon la demanderesse, les défenderesses interviennent activement dans la chaîne transactionnelle, notamment par :

3.1. La mise à disposition des outils de publication et de recherche;

3.2. Le classement algorithmique et la mise en valeur des annonces;

3.3. La gestion du processus de réservation;

3.4. Le traitement des paiements et l'acheminement des sommes entre voyageurs et hôtes par l'entremise d'entités de paiement affiliées.

[4] La demande d'autorisation d'action collective s'attaque à ce que la demanderesse considère une conduite fautive de la part des défenderesses, pour avoir sciemment procédé à la publication, le maintien et la monétisation de milliers d'annonces de locations à court terme non conformes aux lois et règlements applicables au Québec et pour avoir négligé de se munir de mécanismes de vérification appropriés empêchant la diffusion et le maintien d'annonces non conformes.

[5] La demanderesse et les membres du Groupe, tous dûment enregistrés au sens de la *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal*[2], soutiennent avoir subi, dans l'ensemble du Québec au cours de la période visée, un préjudice caractérisé par une diminution mesurable des indicateurs sectoriels, notamment par une diminution de leur *Average Daily Rate* (ci-après, « **ADR** »), de leur *Revenue per Available Room* (ci-après, « **RevPAR** ») et de leur taux d'occupation ainsi qu'une dévalorisation des investissements effectués par les établissements d'hébergement touristique conformes.

ANALYSE

[6] Le Tribunal doit décider si la demande d'autorisation satisfait aux conditions requises pour l'exercice d'une action collective. Si la réponse est positive, le Tribunal doit alors définir le Groupe visé, nommer un représentant du Groupe, identifier les principales questions à traiter collectivement et déterminer les conclusions recherchées relativement à ces questions.

[7] L'autorisation d'exercer une action collective est accordée si chacun des quatre critères de l'article 575 du *Code de procédure civile* (« **C.p.c.** ») est satisfait :

> **575.** Le tribunal autorise l'exercice de l'action collective et attribue le statut de représentant au membre qu'il désigne s'il est d'avis que :
>
> 1. les demandes des membres soulèvent des questions de droit ou de fait identiques, similaires ou connexes;

---

[2] L.Q. 2023, c. 16.

2. les faits allégués paraissent justifier les conclusions recherchées;

3. la composition du groupe rend difficile ou peu pratique l'application des règles sur le mandat d'ester en justice pour le compte d'autrui ou sur la jonction d'instance;

4. le membre auquel il entend attribuer le statut de représentant est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres.

[8] Il est d'usage de débuter l'analyse par le paragraphe 575 (2) C.p.c., puisque sans une réponse positive à cette question, la suite de l'analyse perd de sa pertinence.

1. LES FAITS ALLÉGUÉS PARAISSENT JUSTIFIER LES CONCLUSIONS RECHERCHÉES (575 (2) C.P.C.)

1.1 Conclusion

[9] La demanderesse ne satisfait pas le seuil peu élevé de démontrer qu'elle a une cause défendable.

1.2 Faits pertinents à la question en litige

[10] De 2022 au 21 novembre 2025, la demanderesse a exploité des établissements d'hébergement touristique dûment enregistrés auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (ci-après, « **CITQ** »)[3].

[11] Elle allègue que les défenderesses ont fait défaut, pendant cette période, de respecter :

11.1. La *Loi sur l'hébergement touristique*[4];

11.2. La *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal*[5];

11.3. Le *Règlement sur l'hébergement touristique*[6];

11.4. Les règlements municipaux interdisant ou encadrant strictement la location à court terme;

11.5. Les obligations fiscales et d'assurance applicables aux établissements d'hébergement.

---

3 Pièce P-1.
4 RLRQ, c. H-1.01.
5 L.Q. 2023, c. 16.
6 RLRQ, c. H-1.01, r. 1.

[12] La demanderesse recherche une condamnation des défenderesses à payer aux membres du Groupe une somme à déterminer afin de compenser le préjudice subi, le tout avec intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »), et ce, depuis la date de signification de la demande d'autorisation pour exercer une action collective; et d'en ordonner le recouvrement collectif.

[13] Selon la demanderesse, les défenderesses ont l'obligation de vérifier au préalable que les certificats d'enregistrement auprès de la CITQ sont valides, que leur numéro et date d'expiration sont affichés sur l'annonce et que les annonces des hôtes respectent le cadre réglementaire applicable quant aux périodes visées par l'offre de location et le territoire où la propriété est située, et s'il y a lieu, que le permis municipal a été obtenu. Le défaut de ce faire constituerait une faute.

[14] Toujours selon la demande, les défenderesses auraient négligé de se munir de mécanismes de gouvernance, de vérification et de modération des annonces, pour prévenir et empêcher la diffusion et le maintien d'annonces non conformes, en n'exigeant pas, avant la publication et au moment des renouvellements, l'authentification des certificats d'enregistrement (numéro et date d'expiration, notamment) et, le cas échéant, la collecte d'informations nécessaires pour se conformer aux exigences légales, y compris les exigences municipales.

[15] La demande d'autorisation soutient que des annonces non conformes ont été diffusées, maintenues et monétisées sur la plateforme Airbnb pendant la période visée, générant des transactions et des commissions pour des hébergements non conformes, au détriment des membres du Groupe qui, eux, supportent les coûts de conformité réglementaire (licences, permis, assurances, et autres exigences fiscales et administratives).

[16] Une telle conduite aurait causé un préjudice aux membres du Groupe, notamment par une diminution de leur ADR, de leur RevPAR et de leur taux d'occupation, ainsi qu'une dévalorisation des investissements effectués par les établissements d'hébergement touristique conformes.

[17] La demanderesse impute cette diminution à la déviation d'une partie de la demande vers des offres non conformes publiées et maintenues sur la plateforme des défenderesses.

1.3 Principes juridiques

[18] Le rôle de la Cour à l'étape de l'autorisation a été qualifié de « filtrage », ayant pour objet d'éliminer les affaires intenables et frivoles qui ne répondent clairement pas aux exigences pour l'émission d'une action collective[7].

---

[7] Art. 575 C.p.c.

[19] Le seuil est toutefois très bas. Les exigences doivent être interprétées de manière large et libérale, visant à atteindre les objectifs sociaux des actions collectives (faciliter l'accès à la justice, modifier les comportements nuisibles et préserver les ressources judiciaires)[8]. Lorsque les quatre critères sont remplis, la Cour n'a pas de pouvoir discrétionnaire pour refuser l'autorisation. De plus, si un doute subsiste à la fin de l'analyse, ce doute doit bénéficier au demandeur et l'autorisation doit être accordée[9].

[20] Les faits tenus pour avérés au soutien de la détermination d'une question de droit doivent être ceux du demandeur. Ils doivent être énoncés de manière suffisante dans la demande d'autorisation[10].

[21] Le fait que le demandeur n'ait pas quantifié les dommages pour lui et les membres du groupe ne constitue pas un obstacle à l'autorisation. La jurisprudence considère que, dans un tel cas, il faut présumer que ces dommages existent[11].

[22] Le juge peut accepter une preuve par inférence pour déterminer l'existence d'un préjudice[12].

[23] Si les allégations de fait sont claires, précises et spécifiques, le demandeur n'a pas à fournir de preuve au soutien de ce qu'il allègue[13].

[24] Le fardeau du demandeur consiste à démontrer le caractère défendable du syllogisme juridique proposé, et non à prouver chacun des éléments du syllogisme juridique proposé suivant la balance des probabilités[14].

[25] Par contre, les allégations de fait vagues, générales ou imprécises doivent être supportées par une certaine preuve, laquelle sert non pas à prouver l'existence d'un fait quelconque, mais à étayer le caractère soutenable des allégations[15].

[26] Comme le rappelait la Cour d'appel dans *Asselin* c. *Desjardins Cabinet de services financiers inc.*[16] :

> [33] D'une part, s'il est vrai que l'on ne doit pas se satisfaire du vague, du général et de l'imprécis, l'on ne peut pour autant fermer les yeux devant des allégations qui ne sont peut-être pas parfaites, mais dont le sens véritable ressort néanmoins clairement. Il faut donc savoir lire entre les lignes. Agir autrement serait

---

8 *Western Canadian Shopping Centres Inc.* c. *Dutton*, 2001 CSC 46, par. 27 à 29.
9 *Desjardins Cabinet de services financiers inc.* c. *Asselin*, 2020 CSC 30, par. 27, 55, 116 et 156.
10 *Benamor* c. *Air Canada*, 2020 QCCA 1597, par. 41 et 44.
11 *Robillard* c. *Société canadienne des postes*, 2017 QCCS 2707, par. 25.
12 *Jean-Paul* c. *Uber Technologies Inc.,* 2017 QCCS 164, par. 35, 40 et 48.
13 *Homsy* c. *Google*, 2023 QCCA 1220, par. 24.
14 *Union des consommateurs* c. *Bell Canada*, 2012 QCCA 1287, par. 88 (demande d'autorisation d'appel rejetée, C.S.C., 2013-01-17, 34994).
15 *Zahedi Niaki* c. *Desjardins Trust Inc*., 2024 QCCS 3247, par. 64-69 (appel rejeté, 2025 QCCA 1573).
16 2017 QCCA 1673.

> faire montre d'un rigorisme ou d'un littéralisme injustifié et donner aux propos de la Cour suprême en la matière une acception qu'ils n'ont pas.

[27] Les faits allégués doivent être assez précis pour permettre de comprendre le fondement du recours et vérifier que les critères de l'article 575 C.p.c. sont satisfaits.

[28] Toutefois, le demandeur n'a pas à présenter dès cette étape tous les détails de ses allégations ni toute la preuve qu'il entend produire au procès. L'autorisation repose sur la démonstration d'une cause défendable et non sur une preuve complète selon la prépondérance des probabilités, seuil plus exigeant que la Cour suprême a expressément écarté dans l'arrêt *Infineon*[17].

1.4 Discussion

[29] Bien que la demanderesse ait été un hôte lié par contrat à Airbnb, le recours se fonde sur l'article 1457 C.c.Q. [18], soit la faute extracontractuelle :

> **1457.** Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.
>
> Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.
>
> Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

1.4.1 L'existence d'une norme de conduite

[30] Dans l'arrêt *Hébert* c. *Capital Transit inc.*[19], la Cour d'appel affirme ce qui suit :

> [17] La transgression d'une norme législative ne constitue pas en soi et nécessairement une faute civile; encore faut-il que cette transgression équivaille à une « violation de la norme de comportement de la personne raisonnable » au sens de l'article 1457 du *Code civil du Québec*.
>
> [Références omises.]

[31] Les auteurs Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, appuyant leurs propos de l'arrêt *Ciment du Saint-Laurent inc.* c. *Barrette*[20], expliquent qu'« il est nécessaire d'évaluer les circonstances de la violation de la norme légale ou réglementaire

---

17 *Infineon Technologies AG* c. *Option consommateurs*, 2013 CSC 59.
18 Demande d'autorisation, par. 5.
19 2020 QCCA 926.
20 2008 CSC 64.

afin de déterminer si celle-ci est fautive, c'est-à-dire découle d'un comportement contrevenant à la norme de prudence et diligence »[21].

[32] Dans l'affaire *Option Consommateurs* c. *Infineon Technologies, a.g.*[22], le juge Kasirer, alors à la Cour d'appel, écrivait :

> [88] […] this Court observed that statutory duty under the *Competition Act* and the generally applicable norm in civil liability are very closely connected. There is no denying that the laws bearing on commercial activity shape, in some measure, our understanding of the duties commercial actors have under the general law of civil liability. Care must be taken, however, not to conflate the notion of civil fault and the violation of a statutory norm, whether in a commercial setting or elsewhere. While it is true – although not invariably – that the failure to respect a duty imposed by statute can be an extracontractual fault under the *Civil Code*, the inverse proposition – that a person's conduct that is not shown to violate a statute absolves him or her from civil fault – does not always stand to reason. […]
>
> [Références omises.]
> [Le Tribunal souligne.]

[33] De ce qui précède, le Tribunal conclut qu'il lui faudrait analyser une preuve pour conclure si, oui ou non, la contravention alléguée constitue une faute civile. Cette analyse ne relève pas de l'autorisation. Le défaut de respecter une norme créée par une loi doit, au stade de l'autorisation, sera présumé être une faute civile. Cette norme n'existant que depuis septembre 2023, toute période antérieure ne bénéficie pas de cette présomption.

[34] Reste à savoir si les allégués de non-respect de la norme reposent sur quelque chose de concret.

1.4.2 Les allégués trop vagues, imprécis ou généraux

[35] Les avocats de la demanderesse ont exposé la théorie qu'au stade de l'autorisation, il leur suffit d'alléguer des faits plausibles que le Tribunal doit tenir pour acquis, dans la mesure où ces faits ne sont pas frivoles ou farfelus. Sur cette base, disent-ils, l'autorisation devrait être accordée.

[36] La Cour supérieure a déjà rejeté cette prétention dans *Lebrasseur* c. *Hoffmann-La Roche ltée*[23] :

> [31] […] il [le demandeur] ne peut se contenter d'alléguer sa théorie de la cause (fautes, préjudice et lien de causalité) pour ainsi avoir la possibilité de tenter d'établir dans le cadre d'une audience au fond les fautes reprochées […] par une preuve à être obtenue et dont il ignore la teneur à l'heure actuelle. […]

---

21 Jean-Louis BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile,* 9e éd., vol. 1 « Principes généraux », Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, par. 1-191.

22 2011 QCCA 2116.

23 2013 QCCS 3024.

[37] Les cours n'ont cessé de répéter que lorsque les allégués sont vagues, généraux ou imprécis, ils nécessitent une certaine preuve pour établir qu'ils ne sont pas que de pures hypothèses ou spéculations[24] :

> [134] À elles seules, ces simples allégations seraient insuffisantes pour satisfaire à la condition préliminaire d'établir une cause défendable. Bien que cette condition soit relativement peu exigeante, de simples affirmations sont insuffisantes sans quelque forme d'assise factuelle. Comme nous l'avons déjà souligné, les allégations de fait formulées par un requérant sont présumées vraies. Mais elles doivent tout de même être accompagnées d'une certaine preuve afin d'établir une cause défendable. […].

[38] Cette « certaine preuve » sert à étayer le caractère soutenable des allégations[25].

[39] Dans *L'Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal* c. *J.J.*[26], la Cour suprême écrit ce qui suit :

> [60] Ainsi, l'un des corollaires naturels de l'arrêt *Infineon* est que ce qui est « vague », « général » ou « imprécis » dépend certes du contexte mais aussi de la preuve présentée au soutien de la demande : voir, au même effet, Finn (2016), p. 170 (« [a]u-delà d'une lecture textuelle de la procédure, le juge doit aussi se prêter à une lecture contextuelle de celle-ci ») ; voir aussi, par analogie, *Halvorson c. British Columbia (Medical Services Commission)*, 2010 BCCA 267, 4 B.C.L.R. (5th) 292, par. 23 ([TRADUCTION] « Obliger les demandeurs, au stade l'autorisation, à s'en tenir strictement à leurs actes de procédure et au texte de leur argumentation, tels qu'ils ont été formulés initialement, contrecarrerait dans bien des cas la réalisation des objectifs de la *Loi* — l'économie des ressources judiciaires, l'accès à la justice et la modification des comportements »); *Markson c. MBNA Canada Bank*, 2007 ONCA 334, 85 O.R. (3d) 321, par. 30. De fait, il est possible que la preuve présentée au soutien de la demande contienne des faits « concrets », « précis » ou « palpables », lesquels sont susceptibles d'établir l'existence d'une cause défendable, et ce, en dépit du caractère apparemment « vague », « général » ou « imprécis » des allégations de la demande. Il est d'ailleurs bien établi que le tribunal appelé à décider si le demandeur s'est acquitté du fardeau qui lui incombe, à savoir démontrer l'existence d'une « cause défendable », doit étudier les allégations de la demande d'autorisation à la lumière de l'ensemble des éléments de preuve documentaire, déclarations sous serment ou transcriptions déposés au dossier […]

[40] Les allégués suivants sont ce que le Tribunal considère comme des allégués généraux, vagues ou imprécis :

---

[24] *Infineon Technologies AG* c. *Option consommateurs*, 2013 CSC 59, par. 134. Voir aussi : *Karras* v. *Maple Leaf Foods Inc.*, 2025 QCCS 4419, par. 31, 85 et 86; *Harvey* c. *Vidéotron*, 2021 QCCA 1183, par. 19.

[25] *Harvey* c. *Vidéotron*, 2021 QCCA 1183, par. 19.

[26] 2019 CSC 35.

40.1. Les défenderesses ont publié, maintenu et monétisé, sur la plateforme Airbnb qu'elles exploitent, un nombre substantiel d'annonces d'hébergement touristique au Québec qui n'étaient pas conformes aux exigences légales et réglementaires applicables (par. 34, 37, 40 et 48);

40.2. Elles ont omis de satisfaire aux obligations de vérification (par. 49) et règles de gouvernance (par. 39);

40.3. Elles ont contrevenu à une obligation envers la demanderesse avant et après septembre 2023 (par. 2, 34, 37, 40 et 41);

40.4. Elles n'ont pas respecté les exigences pour les plateformes numériques en vertu de règlements municipaux (par. 2 et 38);

40.5. Il y a eu fluctuation ou perte de revenus de l'ADR, du RevPAR et du taux d'occupation, ou dépréciation de l'investissement (par. 42);

40.6. Il y a eu des pertes imputables à la déviation d'une partie de la demande vers des offres non conformes publiées et maintenues sur la plateforme des défenderesses (par. 42);

40.7. Si les défenderesses avaient éliminé les offres non conformes, cela aurait restauré des revenus significatifs aux exploitants hôteliers réglementés (par. 46);

40.8. En agissant ainsi, les défenderesses ont procuré un avantage concurrentiel aux hébergements touristiques illégaux (par. 51);

40.9. Les défenderesses se sont enrichies de manière injustifiée (par. 53).

[41] Or, la demanderesse n'a présenté aucune assise factuelle, aussi limitée soit-elle, à l'appui de ces affirmations.

1.4.3 L'allégué qu'une règle de conduite existait avant septembre 2023 (par. 2, 34, 37 et 40)

[42] Avant septembre 2023, le cadre législatif régissant les plateformes numériques ne contenait aucune obligation relative à la vérification par ces plateformes du certificat d'enregistrement d'un hébergement touristique. La règle de conduite alléguée comme existante avant septembre 2023 demeure une affirmation sans apparence de fondement. Le Tribunal ne peut tenir pour acquis que les défenderesses ont eu un comportement anticoncurrentiel ou fautif avant septembre 2023.

1.4.4 L'allégué qu'une règle de conduite existait après septembre 2023 (par. 2, 37 et 40)

[43] La *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal*[27] et la *Loi sur l'hébergement touristique*[28] interdisent la diffusion, sur une plateforme numérique, d'une offre d'hébergement qui ne contient pas le numéro d'enregistrement ni la date d'expiration du certificat d'enregistrement de l'établissement d'hébergement touristique concerné. Elles imposent de plus l'obligation aux exploitants de plateformes numériques l'obligation d'obtenir et de conserver le certificat d'enregistrement des établissements proposant des hébergements, la validation du numéro d'enregistrement et la désignation d'un représentant au Québec.

[44] Ces obligations sont entrées en vigueur en septembre 2023. Tel que déjà mentionné, le Tribunal tient pour acquis que cette loi crée une norme dont le non-respect serait fautif en droit civil.

[45] Toutefois, les seuls allégués référant à la transgression possible des règles de conduite se retrouvent aux paragraphes 37 et 40 de la demande d'autorisation :

> 37. Malgré les obligations légales imposant la validation préalable de certificats CITQ valides et l'affichage d'un numéro et d'une date d'expiration, des annonces non enregistrées ou qui autrement non conformes avec le cadre réglementaire applicable, ont été publiées et maintenues au Québec sur la plateforme Airbnb pendant la période visée, générant des revenus de plateforme pour les défenderesses;
>
> 40. Or, durant la période visée, des annonces non conformes ont pu être diffusées, maintenues et monétisées sur la plateforme Airbnb, générant des transactions et des commissions, au détriment des exploitants d'établissements d'hébergement touristique dûment enregistrés qui, eux, supportent les coûts de conformité réglementaire (licences, permis, assurances, et autres exigences fiscales et administratives);

[46] Ces allégués sont vagues et imprécis.

[47] Le demandeur réfère également à la pièce P-11. Il s'agit d'un recensement effectué en février 2023 de tous les hébergements offerts par la plateforme Airbnb[29]. Ce recensement établit l'existence d'une offre de 29 482 hébergements offerts par Airbnb au Québec. De ce total, 23 245 annonces, soit 79 %, référeraient à des hébergements non certifiés et seraient donc illégaux selon la demanderesse[30].

---

27 L.Q. 2023, c. 16.
28 RLRQ, c. H-1.01.
29 Effectué par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (ci-après, le « **RCLALQ** »),
30 Pièce P-11.

[48] La défense souligne avec raison que ce recensement ne peut se qualifier d'une certaine preuve étant donné ses faiblesses. Sa principale faiblesse apparente est qu'il a été conduit avant l'entrée en vigueur de la *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal.* Il ne peut donc refléter la situation une fois celle-ci entrée en vigueur. Or, c'est principalement le non-respect des « normes de conduite » créées par cette loi que la demanderesse reproche aux défenderesses.

[49] Les allégués visant la période après l'entrée en vigueur de la *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal* ne constituent que des hypothèses ou spéculations.

1.4.5 L'énoncé des fautes liées à chaque défenderesse

[50] Selon les allégués, Airbnb, Inc. exploite directement ou par l'entremise de ses sociétés affiliées (également défenderesses), une plateforme numérique de gestion et de mise en relation permettant la publication d'offres d'hébergements à des voyageurs, hébergements tenus par des hôtes, telle la demanderesse[31].

[51] Les hôtes publient sur la plateforme d'Airbnb leurs annonces, fixent les prix, le calendrier et les conditions d'accession à leurs hébergements.

[52] Airbnb Ireland Unlimited Company exploiterait directement ou par des sociétés affiliées, la plateforme Airbnb[32]. Elle serait une filiale d'Airbnb, Inc.

[53] Airbnb Canada Inc. serait responsable du soutien opérationnel, des activités commerciales et administratives au Canada.

[54] Depuis le 8 septembre 2025, Airbnb Payments Canada Inc. fournit des services de traitement des transactions associées aux réservations effectuées par les voyageurs sur la plateforme Airbnb et l'encaissement des paiements des voyageurs. Avant le 8 septembre 2025, cette prestation était fournie par Airbnb Payments UK[33].

[55] Luxury Retreats International ULC, filiale d'Airbnb Global Holdings, Inc., et Airbnb Travel, LLC, dont la filiation n'est pas établie, proposent des hébergements au Québec et permettent de les réserver[34].

[56] À l'exception de Airbnb Ireland Unlimited Company, il n'y a aucune allégation spécifique de faute à l'encontre des autres défenderesses.

[57] Récemment, le juge Martin F. Sheehan rappelait ce qui suit :

---

31 Demande d'autorisation, par. 9.
32 Pièce P-4.
33 Demande d'autorisation, par. 11, 13, 15 et 17.
34 Demande d'autorisation, par. 18 à 21 et pièces P-8 et P-9.

> [33] While these remarks were made in the context of an Ontario certification motion that is subject to a different standard than a civil law authorization application, the principle remains. An application for authorization must allege "the facts on which it is based" so that each of the proposed Defendants know the case they have to meet[35].
>
> [Référence omise.]

[58] Le Tribunal est d'avis que la demanderesse fait défaut de préciser ce qui est reproché à chacune des défenderesses autres que Airbnb Ireland Unlimited Company. L'utilisation du terme « les défenderesses » auquel on associe une action ou une faute n'est rien d'autre qu'une allégation générale. Le défaut d'avoir précisé dans l'allégué ou dans une pièce jointe ce qui est reproché à chacune des défenderesses est fatal à l'égard de celles-ci.

1.4.6 Le défaut de se conformer aux règlements municipaux (par. 2 et 38)

[59] La demanderesse allègue que les défenderesses publient des annonces ou des offres d'hébergement touristique non conformes aux règlements municipaux.

[60] La demanderesse n'offre aucun exemple d'une telle publicité que les défenderesses auraient autorisée.

[61] Il est exact qu'en vertu de la *Loi*, un hôte doit, pour obtenir son certificat d'enregistrement, démontrer qu'il se conforme à la réglementation municipale[36]. On peut inférer que les hôtes qui publient des annonces affichant des disponibilités en dehors des périodes autorisées par une municipalité utiliseraient (dans les meilleures circonstances) un numéro d'enregistrement périmé[37].

[62] La difficulté, c'est que chaque municipalité a son propre règlement et il y a, comme le démontre la demanderesse à la pièce P-11, un nombre phénoménal de municipalités avec autant de règlements applicables et certaines qui n'ont aucun règlement sur le sujet. Or, les règlements municipaux ne font pas partie des faits que la plateforme numérique doit vérifier en vertu de la *Loi.* On ne peut donc parler d'une norme de conduite pour les plateformes numériques à l'égard des règlements municipaux.

[63] La conformité avec le règlement municipal relève de l'hôte, puis du ou de la ministre qui émet la certification.

---

35 *Karras* v. *Maple Leaf Foods Inc.*, 2025 QCCS 4419. par. 33.
36 *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal,* RLRQ, c. H-1.01, art 5.
37 Demande d'autorisation, par. 38.

1.4.7 L'absence de numéro d'enregistrement valide (par. 48)

[64] La demanderesse allègue que les défenderesses diffuseraient des annonces qui ne contiennent pas de numéros d'enregistrement valides, ce qui suggère qu'elles n'ont pas de mécanismes de contrôle raisonnables en place. La demanderesse ne produit aucun exemple d'une telle annonce.

[65] Un tel allégué demeure très général et, s'il n'est pas appuyé d'une certaine preuve, il ne peut être tenu pour avéré. Fournir un exemple d'une seule annonce non conforme aurait possiblement suffi. L'absence de tout exemple concret fait douter de l'hypothèse.

1.4.8 L'existence d'un préjudice et le lien de causalité

[66] Pour établir le lien de causalité prévu à l'art. 1457 C.c.Q., il faut démontrer que le préjudice subi constitue une suite immédiate et directe de la faute. L'article 1607 C.c.Q. se lit comme suit :

> **1607.** Le créancier a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel, que lui cause le défaut du débiteur et qui en est une suite immédiate et directe.

[67] La Cour suprême s'exprimant sur la notion de préjudice et de la démonstration requise dans l'affaire *Infineon*[38] écrit ceci :

> [133] En examinant la nature des allégations spécifiques en l'espèce, nous souscrivons à la conclusion de la Cour d'appel selon laquelle l'intimée a fait valoir qu'il était possible de soutenir l'existence d'une perte suffisante pour répondre aux exigences de l'al. 1003*b*) *C.p.c.* Comme nous l'avons déjà noté, l'intimée a allégué ce qui suit dans la requête en autorisation : a) le complot de fixation des prix a gonflé artificiellement les prix de la DRAM vendue au Québec (par. 2.14); b) les acheteurs directs et indirects de DRAM ont collectivement payé trop cher par suite de ce complot anticoncurrentiel (par. 2.15 et 2.15.1); c) tous les membres du groupe ont absorbé la portion gonflée du prix, en tout ou en partie (par. 2.16); et enfin, d) le préjudice collectif subi par l'ensemble du groupe correspondait au paiement excédentaire total effectué par les acheteurs directs et indirects (par. 2.17).
>
> [134] À elles seules, ces simples allégations seraient insuffisantes pour satisfaire à la condition préliminaire d'établir une cause défendable. Bien que cette condition soit relativement peu exigeante, de simples affirmations sont insuffisantes sans quelque forme d'assise factuelle. Comme nous l'avons déjà souligné, les allégations de fait formulées par un requérant sont présumées vraies. Mais elles doivent tout de même être accompagnées d'une certaine preuve afin d'établir une cause défendable. Or, l'intimée a présenté une preuve, aussi limitée qu'elle puisse être, à l'appui de ses affirmations. Ainsi, les pièces attestent l'existence d'un complot visant la fixation des prix et de ses effets internationaux, qui ont été

[38] *Infineon Technologies AG* c. *Option consommateurs*, 2013 CSC 59.

> ressentis aux États-Unis et en Europe. À l'étape de l'autorisation, ces répercussions internationales apparentes du comportement anticoncurrentiel allégué des appelantes suffisent pour inférer que les membres du groupe auraient subi le préjudice allégué.
>
> [Le Tribunal souligne.]

[68] La demanderesse allègue ici que la conduite illicite a causé un préjudice aux membres du Groupe, notamment par une diminution mesurable des indicateurs sectoriels, soit le *Average Daily Rate*, le *Revenue per Available Room* et le taux d'occupation, ainsi qu'une dévalorisation des investissements effectués par les établissements d'hébergement touristique conformes.

[69] Elle n'indique pas en quoi son ADR, son RevPAR et son taux d'occupation ont diminué ni de quelle façon son investissement a été dévalorisé. Il ne s'agit pas pour elle d'en faire la preuve, mais d'alléguer le fait qu'elle entend prouver.

[70] Elle souhaite que le Tribunal infère le préjudice sur la foi de la pièce P-12. Selon elle, cette analyse comparative menée dans la ville de New York atteste des conséquences économiques néfastes des pratiques d'Airbnb sur l'industrie hôtelière.

[71] Le contexte de cette étude est entièrement différent du nôtre. La ville de New York a interdit les locations à court terme, hormis pour les établissements hôteliers. S'en est suivie une hausse des tarifs moyens quotidiens des nuitées hôtelières[39].

[72] Dans le résumé présenté au début de cette étude, on lit ce qui suit[40] :

> We examine the gains and involvement of the hotel industry in New York City's short-term rental ban. Building on capture theory, we document that the hotel industry was better positioned to overcome collective action problems associated with lobbying and spent an order of magnitude more than home-sharing platforms like Airbnb in political contributions, particularly prior to the ban. We find that hotels' average daily rates increased by $14 to 19 per night, depending on specification, and revenue increased by roughly $2.1 to 2.9 billion over the first eighteen months following the ban. By contrast, the effect on room nights is small and imprecisely estimated, so the revenue increase was mostly due to the increase in room rates.

[73] Cette étude ne traite nullement des annonces illégales ou de leur disparition ou élimination. C'est plutôt un segment de marché tout entier qui a été interdit à New York. Il n'est donc pas étonnant que ceux qui restent en aient profité en augmentant non pas leur taux d'occupation (l'étude le mentionne), mais leur taux journalier moyen (*Average Daily Rate*). C'est une simple question d'offre et de demande.

---

39 Pièce P-12.

40 European Journal of Political Economy, Volume 89, September 2025, 102725, *Short-term rental bans and the hotel industry: Evidence from New York city.*

[74] Examiner l'impact sur le marché hôtelier de New York à la suite de l'interdiction de toutes les locations à court terme dans cette même ville n'équivaut pas à l'exercice que la demanderesse nous invite à faire. Cette pièce n'est donc pas une assise factuelle valable pour supporter le préjudice.

[75] D'autres éléments doivent également être pris en considération.

[76] Il est de connaissance judiciaire que le choix d'une destination et d'un hébergement peut dépendre, entre autres choses, du but du voyage (agrément ou affaires), de la présence d'hébergements comparables, du nombre de personnes voyageant ensemble, du nombre de chambres requis, de la présence d'une cuisinette, de la présence d'une piscine ou d'un cours d'eau, de l'accessibilité aux activités de plein air ou culturelles et de plusieurs autres critères, dont le prix fixé par l'hôte et les avis des utilisateurs précédents.

[77] La demanderesse possédait des hébergements touristiques dans un marché qu'elle ne définit pas. Suivant son état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, ses hébergements étaient situés dans la région des Laurentides, plus précisément à Sainte-Lucie-des-Laurentides[41].

[78] Le recensement du RCLALQ (pièce P-11) divise ses résultats entre :

78.1. 17 différentes régions[42];

78.2. 51 MRC (La MRC des Laurentides compte 20 municipalités.);

78.3. Et un nombre important de municipalités[43].

[79] Chacune de ces régions, MRC ou municipalités peut, suivant les circonstances, se qualifier de « destination ». La demanderesse ne peut plaider sérieusement que l'existence d'annonces d'hébergements non certifiés dans la région de Gatineau est la cause d'une baisse de revenus dans la région de Québec ni même de la région des Laurentides.

[80] Suivant que les annonces se rapprochent ou non de la destination visée, l'annonce d'un hébergement non enregistré pourrait avoir un impact. Pour cela, il faudrait au moins que la demanderesse démontre une certaine assise factuelle à son hypothèse.

[81] Suivant le rapport détaillé qui se trouve à la fin de la pièce P-11[44], il y aurait eu 52 hébergements légaux et 44 illégaux à Sainte-Lucie-des-Laurentides en février 2023. Si ces hébergements illégaux existaient toujours en septembre 2023, ce pour quoi il n'existe

---

41 Pièce R-33.
42 Pièce P-11, p. 10.
43 Pièce P-11, p. 13.
44 Pièce P-11, p. 38/42 du document pdf.

aucune démonstration, comment le Tribunal peut-il accepter l'hypothèse que les 52 hébergements légaux ont été privés de revenus sans même un élément factuel à cet effet. Il n'y a rien qui permette de les comparer. Et si les 52 hébergements légaux avaient eu une occupation optimale, en quoi les 44 illégaux les auraient-ils affectés?

[82] La demande d'autorisation n'explique pas non plus quel serait le marché comparable à celui de la demanderesse et combien d'annonces d'hébergements non certifiés y ont été recensées à compter de septembre 2023.

[83] Suivant la figure 11 de la pièce P-11, la proportion de logements locatifs offerts par Airbnb par rapport à l'ensemble des logements locatifs d'une région donnée excède 8 % dans un seul quartier de Montréal, 10 % dans deux quartiers de la ville de Québec et représente moins de 6 % partout ailleurs dans la province de Québec.

[84] Avec une telle part de marché, le Tribunal ne peut, même en lisant entre les lignes, inférer l'existence d'un préjudice causé par certaines des annonces qui auraient été faites dans l'illégalité. À titre d'exemple, s'il existait de multiples autres offres légitimes disponibles dans la région donnée, il serait invraisemblable que l'annonce illégitime soit, à elle seule, la cause d'un préjudice.

2. LES QUESTIONS DE DROIT OU DE FAITS IDENTIQUES, SIMILAIRES OU CONNEXES (575 (1) C.P.C.)

2.1 Conclusion

[85] Dans le contexte où le Tribunal aurait conclu que la demande d'autorisation satisfait le critère de l'alinéa 575 (2) C.p.c., des questions de droit ou de faits identiques ont été identifiées.

2.2 Faits pertinents à la question en litige

[86] La demanderesse soumet qu'il existe des questions de faits et de droit identiques, similaires ou connexes reliant chaque membre du Groupe aux défenderesses. Elle propose les questions suivantes :

> 86.1. Les défenderesses, en exploitant la plateforme Airbnb, ont-elles contrevenu à l'article 20.1 de la *Loi sur l'hébergement touristique*, en diffusant des offres d'hébergement touristique sans numéro d'enregistrement valide ni date d'expiration du certificat et en permettant la conclusion de contrats pour des établissements d'hébergement non enregistrés?
>
> 86.2. Les défenderesses, en exploitant la plateforme Airbnb, ont-elles contrevenu à l'article 20.2 de la *Loi sur l'hébergement touristique* et à l'article 9.1 du *Règlement sur l'hébergement touristique*, en omettant de vérifier la validité des certificats d'enregistrement avant la diffusion d'offres d'hébergement et

pendant leur maintien sur la plateforme?

86.3. Les défenderesses ont-elles omis de mettre en place des mécanismes raisonnables pour empêcher la diffusion et la monétisation d'offres d'hébergement non conformes?

86.4. Cette conduite constitue-t-elle une concurrence déloyale envers les membres du Groupe?

86.5. Ces manquements constituent-ils une faute civile au sens de l'article 1457 du *Code civil*?

86.6. Les défenderesses se sont-elles enrichies injustement au détriment des membres du Groupe en percevant des commissions sur des transactions illicites?

86.7. Les membres du Groupe ont-ils subi des pertes économiques imputables à la conduite des défenderesses?

86.8. Les membres du Groupe ont-ils droit à des dommages-intérêts compensatoires et, subsidiairement, à la restitution de la portion des commissions et revenus perçus par les défenderesses relativement à la diffusion d'offres d'hébergement illégales?

86.9. Le recouvrement des réclamations des membres doit-il être collectif?

2.3 Principes juridiques

[87] Règle générale, pour décider si l'action soulève « des questions de droit ou de fait identiques, similaires ou connexes », le juge détermine si les réclamations des membres du groupe présentent un dénominateur commun. L'action collective doit profiter à l'ensemble des membres[45].

[88] Si les questions sont communes, les réponses peuvent ne pas l'être. Ce pourrait être le cas ici quant à l'existence et la quantification du préjudice.

[89] Il n'est pas requis que la question commune permette la résolution complète du litige. Le demandeur n'a qu'à démontrer que la résolution de cette question fera progresser de manière non négligeable le règlement du litige pour l'ensemble des membres[46].

---

45 *Vermette* c. *General Motors du Canada ltée*, 2008 QCCA 1793.
46 *Vivendi Canada Inc.* c. *Dell'Aniello*, 2014 CSC 1, par. 60.

[90] Le juge doit se garder d'évaluer prématurément les moyens de défense[47].

2.4 Discussion

[91] La majorité des questions communes proposées seraient acceptables.

[92] Le demandeur propose toutefois la question de droit et de fait suivante, qui apparaît irrecevable :

> 92.1. Les défenderesses se sont-elles enrichies injustement au détriment des membres du Groupe en percevant des commissions sur des transactions illicites?

[93] La demande d'autorisation ne comporte aucune assise factuelle donnant emprise à une telle question commune.

[94] Dans un recours en enrichissement injustifié, le demandeur doit non seulement démontrer l'existence d'un appauvrissement dans son patrimoine, mais aussi la corrélation entre l'enrichissement du défendeur et l'appauvrissement invoqué. Généralement, il s'agit d'un recours subsidiaire qui n'est admis qu'en l'absence de tout autre recours.

[95] L'enrichissement invoqué est la perception des commissions et des revenus par les défenderesses pour les opérations liées à la publication d'offres d'hébergement illégales et non conformes. Cet enrichissement dit « injustifié » n'a pas de corrélation avec l'appauvrissement des membres Groupe, parce que cet appauvrissement, outre le fait qu'il n'est pas démontré, serait en lien avec les revenus ou les nuitées perdus mais n'aurait rien à voir avec les commissions et revenus qu'Airbnb aurait perçus de tiers.

3. LA NON-APPLICATION DES RÈGLES SUR LE MANDAT (575 (3) C.P.C.)

3.1 Conclusion

[96] Si les faits allégués avaient justifié les conclusions, ce critère serait satisfait.

3.2 Discussion

[97] La définition du groupe proposée à l'audition est différente de celle qui se trouve dans la demande d'autorisation. Aucune permission pour modifier la demande n'a été demandée[48].

---

47 *Société québécoise de gestion collective des droits de reproduction (Copibec)* c. *Université Laval*, 2017 QCCA 199, par. 69, 70, 75 et 82.

48 Art. 585 C.p.c.

[98] Dans la demande d'autorisation, la définition du groupe va comme suit :

> Toutes les personnes physiques ou morales qui, à tout moment depuis le 12 septembre 2022 (ci-après, la « **période visée** »), exploitaient ou possédaient, au Québec, un *établissement d'hébergement touristique* dûment enregistré et conforme, et ont subi des pertes de revenus et/ou une compression tarifaire imputables à la facilitation, par les défenderesses, de locations à court terme illégales.

[99] Dans le plan d'argumentation, le demandeur propose la définition suivante :

> Toutes les personnes physiques ou morales qui, à tout moment depuis le 12 septembre 2022, (ci-après, la « **période visée** ») exploitaient ou possédaient, au Québec, un établissement d'hébergement touristique dûment enregistré et conforme ~~et ont subi des pertes de revenus et/ou une compression tarifaire imputables à la facilitation, par les défenderesses, de locations à court terme illégales.~~.
>
> (ci-après, le « **Groupe** »)

[100] Le motif exposé dans le plan d'argumentation pour une telle modification est qu'elle est nécessaire vu les enseignements de cette Cour visant à définir le groupe de manière objective. La demande réfère en particulier à *Melançon* c. *Depuy Orthopaedics Inc.*[49] :

> [62] Courts have likewise found it unnecessary to limit the composition of the class to those who have sustained an injury that is caused by the object of the class action. Since only those individuals who have sustained such an injury may ultimately recover as part of the class action, imposing this restrictive definition on the composition of the class is superfluous and may instead raise uncertainty for individuals who are unsure whether their harms are causally linked to the object of the class action.
>
> [Référence omise.]

[101] Si le Tribunal avait eu à définir le Groupe, il aurait lui-même apporté cette modification.

[102] La définition du Groupe demeure toutefois inadéquate en ce que le marché est distinct pour chaque membre du Groupe. La province de Québec ne peut être considérée comme une seule et unique destination.

[103] De même, les obligations imposées aux exploitants ont varié au cours de la période visée. Les exploitants eux-mêmes ont pu, à un moment ou à un autre, ne pas être conformes ou ne pas être certifiés.

---

[49] 2018 QCCS 1921, par. 62.

4. LA CAPACITÉ DU DEMANDEUR À ASSURER UNE REPRÉSENTATION ADÉQUATE DES MEMBRES (575 (4) C.P.C.)

4.1 Conclusion

[104] Dans les circonstances, le Tribunal, insatisfait que le critère du paragraphe 575 (2) C.p.c. soit rempli, détermine que la réponse à cette question n'est pas utile.

4.2 Principes juridiques

[105] Cela dit, règle générale, le représentant doit répondre aux trois exigences pour satisfaire le paragraphe 4° de l'article 575 C.p.c. Premièrement, il doit posséder un intérêt personnel à rechercher les conclusions qu'il propose. Deuxièmement, il doit être compétent, c'est-à-dire avoir le potentiel d'être mandataire de l'action, eût-il procédé sous l'article 91 C.p.c. Troisièmement, il ne doit pas exister de conflit entre les intérêts du représentant et ceux des membres du groupe[50].

[106] Ces exigences sont interprétées de façon très libérale. Aucun représentant ne devrait être exclu à moins que ses intérêts ou sa compétence soient lacunaires à un point tel qu'ils mettent en péril la survie de l'action[51].

4.3 Discussion

[107] De nombreux petits hébergements touristiques utilisent la plateforme Airbnb pour rejoindre des voyageurs. Ces hébergements touristiques se divisent en deux groupes, ceux qui se conforment à la *Loi* et les autres. Comment la demanderesse pourrait-elle représenter les deux groupes, puisque la définition proposée du Groupe ne départage pas clairement les uns et les autres.

[108] De même, des exploitants hôteliers de plus grande envergure, qui n'utilisent pas la plateforme Airbnb, font partie de deux autres groupes, suivant qu'ils sont conformes avec la *Loi* ou non.

[109] Finalement, parmi les exploitants hôteliers de plus grande envergure, certains utilisent la plateforme Airbnb. La demanderesse a très peu en commun avec les exploitants hôteliers de plus grande envergure.

[110] De plus, elle a vendu ses établissements le 21 novembre 2025. Elle n'a donc pas de recours viable pour les actes fautifs et les dommages prétendument subis après cette date. Il n'est pas acquis que la demanderesse pourrait représenter le Groupe.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

---

50 *Bouchard* c. *Agropur Coopérative*, 2006 QCCA 1342, par. 78 et 88; *Lambert* c. *Whirlpool Canada, l.p.*, 2015 QCCA 433, par. 18 (demande d'autorisation d'appel rejetée, C.S.C., 2015-10-29, 36425).

51 *Infineon Technologies AG* c. *Option consommateurs*, 2013 CSC 59, par. 149.

[111] **REJETTE** la demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être désignée représentante;

[112] **LE TOUT** avec les frais de justice.

Signature numérique de
Pierre Nollet
Date : 2026.10.23 12:52:20
-04'00'

PIERRE NOLLET, J.C.S.

Me Mike Siméon
SIMEON AVOCAT
et
Me Andréa Roulet
Me Saro Turner
SLATER VECCHIO
Avocats de la demanderesse

Me Jean-Francois Forget
Me Eric Azran
Me Estelle Mauffette-Whyte
STIKEMAN ELLIOTT LLP
Avocats des défenderesses

Date d'audience : 25 août 2026