

集体诉讼和解通知

Chen 诉 GHP Management Corporation 等, 案件编号 BC713402
Waldron 诉 GHP Management Corporation 等, 案件编号 19STCV03883

如果您曾租赁了 GHP 物业的公寓单元并于 2014 年 7 月 13 日至 2022 年 6 月 30 日期间搬离, 则本次集体诉讼和解可能会使您受益并影响您的权利。本通知适用的 GHP 物业列于下方。

本通知简要描述了本案以及拟议的和解协议。有关和解协议的更多信息和重要文件, 请见集体诉讼网站。

您可能有资格参与有关公寓保证金的集体诉讼和解。有关更多信息, 请访问集体诉讼网站。

WWW.GHPCLASSACTION.COM

本案的内容是什么?

在这起集体诉讼案中, Xin Chen、Brian Chiang 以及 Kierney Waldron (“原告代表”) 指控 GHP Management Corporation 及其他公司 (“被告”) 违反加州民法典第 1950.5 款以及其他法律之规定, 不当处理租户保证金, 收取不当的搬离费用, 且未进行必要的信息披露。

被告否认这些指控, 否认存在任何不当行为, 并坚称其完全遵守法律。通过达成和解, 被告绝不承认任何违法行为或任何责任。法庭尚未就双方对错作出裁决。双方达成和解是为了避免进一步诉讼所需的时间、不确定性和费用。

对于本案, 双方将以集体诉讼的方式解决。在集体诉讼中, 一人或多人 (如原告代表) 代表拥有类似诉求的群体提起诉讼。该群体称为 “集体” 或 “集体成员”。法庭已批准本案作为代表被告某些前租户的集体诉讼进行。

2023 年 9 月 1 日, 法庭初步批准了关于该集体诉讼的拟议和解协议, 详见《集体诉讼和解协议》 (“协议”), 可前往集体诉讼网站查阅。法庭已批准认证下述集体 (“和解集体”):

所有在诉讼期间搬离、被被告扣留超过 \$125.00 保证金 (不包括未付租金和公共事业费用) 的被告的前租户, 其中不包括: (a) 被驱逐的租户, (b) 此前已解决诉求的租户, (c) 被指派审理此案的法官及其工作人员, (d) 被告及其附属公司和雇员, (e) 集体诉讼期间受雇于任何被告的人员, (f) 未成年人以及其他未与被告签订租约的人员。(协议对未付租金和公共事业费用进行了定义: 与公寓维修、清洁或维护无关的费用, 例如未支付的租金、公共事业费用、公共区域费用、遗失钥匙等费用)。

如果您符合这一定义, 即为集体成员。

除非退出和解, 否则您将收到部分保证金退款, 并根据协议规定免除与您的租赁有关的对被告的某些债务 (未付租金和公共事业费用除外)。如果退出和解, 您将无法收到款项或获得债务减免, 但您可以继续向被告提出任何索赔。

如果法庭在 **2023 年 12 月 13 日上午 9:00** 举行的最终批准听证会上批准该和解协议，则其将对所有未退出的集体成员具有约束力，并将解决并免除本案中向被告提出的所有索赔。如果法庭未批准该和解协议，诉讼将继续进行。

适用的公寓楼群有哪些？

本次和解适用于以下公寓楼群：The Paseos at Montclair North、Pasadena Park Place Apartments、Diamond Park Apartments、Canyon Country Villas、The Village、Skyline Terrance、Broadway Palace Apartments、The Orsini、The Medici、The Lorenzo、Sand Canyon Villas & Townhomes、The Piero、The Da Vinci、Sand Canyon Ranch、River Ranch Townhomes & Apartments、Park Sierra、Colony Townhomes、River Park Apartments、Upland Village Green Apartments、The Visconti、The Summit at Warner Center、The Terrace Apartments、The Paseos at Ontario、Sea View Villas。

和解协议

和解协议规定，经法庭批准后，被告将：(1) 支付 \$10,000,000，包括退还每位集体成员的部分保证金，支付原告代表律师费用，赔偿诉讼费用以及向原告代表支付服务奖励（“现金付款”）；(2) 免除集体成员据称拖欠被告超过 \$2,500,000 的公寓维修和清洁费用。此外，被告同意今后遵守加州民法典 § 1950.5 的所有披露要求，并且不对任何就清洁或维修费用的信用报告有争议的集体成员提出质疑。

现金付款将按以下方式分配：

- 向符合要求且参与和解的集体成员支付至少 \$6,295,000；
- 律师费，不超过 \$3,300,000，需经法庭批准；
- 和解管理员 CPT Group, Inc. 的实际开支，不超过 \$175,000；
- 原告代表和律师的实际诉讼费用，不超过 \$200,000；以及
- 给原告代表的奖励，不超过 \$30,000（每人 \$10,000），需经法庭批准。

作为对上述权益的交换，未退出集体诉讼的集体成员将放弃对被告的索赔，具体如下：

自第一笔和解金邮寄之日起，每一位具名原告和参与的集体成员代表其本人及其各自的被继承人、后继者、继承人、受让人，在最终批准令的执行下，应被视为已完全、最终、永久地免除、撤回和解除在集体诉讼期间产生的对被告免责方的所有免责索赔，无论是否有任何参与的个别集体成员签署并交付任何形式的免责声明或接受并兑现其和解金。

“免责索赔”一词意指在 Chen 诉讼案的具有法律效力的第一修正起诉书和 Waldron 诉讼案的起诉书中针对被告免责方或其中任何一方提出的所有诉讼、索赔、要求、权利、起诉和诉因，包括但不限于对损害赔偿、恢复原状、损失、法定救济、禁令救济、恶意索赔、费用、开支、罚金、律师费、专家费和利息的所有索赔，无论是个人索赔还是集体索赔。免责索赔包括但不限于在诉讼中提出的与以下方面有关的索赔：(i) 违反租约中关于保证金处理事宜的规定；(ii) 扣留租户保证金；(iii) 对租户在搬离时收取的公寓清洁、油漆、地毯清洁、地毯更换、租金优惠或其他费用的指控；(iv) 据称未遵守民法典 § 1950.5 和/或民法典 § 1951，或违反商业与职业法典 § 17200 之规定。为明确起见，集体成员的个人财产损失索赔、违反房屋可居住性默示保证的索赔以及包括非正常死亡在内的人身伤害索赔不包括在免责索赔范围内。免责索赔仅包括在此处定义的集体诉讼期间产生的索赔。

有关免责条款的详细规定，请见协议和集体诉讼网站 www.GHPCClassAction.com。

我能收到多少钱？

支付给符合要求的集体成员的具体金额将与被告扣留的用于维修、清洁和维护的保证金金额成正比。目前我们无法确定具体金额，但乐观估计是，如果每位集体成员都接受这笔和解金，则集体成员将收回其保证金中被扣留的约 85.5% 的维修和清洁费。但在集体诉讼中，所有集体成员都接受和解金的情况非常罕见，因此金额可能会更大。

对于租户人数大于一人的公寓（如存在室友），支付给该户的和解金将在可以确认和联系到的集体成员之间平分。任何租户都可以不参与和解，其份额将从该户的和解金中扣除。剩余部分将由参与和解的租户平分。例如，如果您与另一人同住，该公寓应收到的现金付款为 \$500.00，则每人都将获得 \$250.00，除非您退出和解。

如果您认为自己收到的金额有误，请联系和解管理员。和解管理员和律师将努力解决任何问题。

我将如何收到这笔钱？

您无需采取任何行动即可收到这笔款项。除非您退出和解，否则您将自动收到上述现金付款和债务减免。如果您搬离了本通知的寄送地址，请联系和解管理员提供最新地址。

如果不采取任何行动，会怎样？

如果不采取任何行动，您将获得和解协议规定的债务减免（如果适用于您），并将收到一笔现金付款。

我能否退出和解？

可以。如需退出，您必须在 **2023 年 11 月 14 日** 之前将已签字的退出申请寄给和解管理员，地址如下。申请表没有特殊格式要求。必须以书面形式提出申请，且必须包含您的全名和邮寄地址。如果退出，您将不会从本次和解中获得任何款项或债务减免，您和被告都将保留对对方的索赔权。如果退出，您将无法对和解协议提出反对意见。

如果您与其他租户同住一套公寓，则每位租户都可以决定其是否退出和解。如有需要，每位租户都必须提交一份书面退出通知。

对和解提出反对意见

如果希望对和解提出反对意见，您可以在 **2023 年 11 月 14 日** 之前向和解管理员发送反对意见通知，也可以出席最终批准听证会。您还可以同时采取上述两种措施。书面反对意见应包括您的全名、邮寄地址、电话号码、曾居住的公寓和单元、搬离的大致日期以及反对理由。如果和解协议获得批准，您仍将是集体成员，并可享受与其他集体成员相同的待遇。

如何支付律师费？

自 2018 年以来，多家律师事务所一直在进行这项集体诉讼，并为本案投入了大量资源。法庭已指定 Diamond McCarthy LLP 和 Law Offices of Jimmie Davis Parker, APC 作为本次集体诉讼的共同首席律师。集体诉讼首席律师和协助律师收取的律师费和产生的相关费用将从和解总金额中支付。划拨的律师费总金额为 \$3,300,000，前提是法庭认定这些金额合理。如果本案没有达成和解而是进入庭审阶段，则集体诉讼律师可能要求收取更多的费用。此外，和解管理员还将收取和解管理费。

提起本案诉讼的租户将会如何？

原告代表 Xin Chen、Brian Chiang 和 Kierney Waldron 担任集体诉讼代表的角色已有数年。法庭已指定其为集体诉讼代表，并已对其进行了书面调查和取证。由于他们在此案中花费了大量时间和精力，且已接受取证，集体诉讼律师将提请法庭酌情批准给予每人最高 \$10,000（共计 \$30,000）的服务奖励，对其付出的努力进行补偿。

最终批准听证会的时间和地点？

法庭将于 **2023 年 12 月 13 日上午 9:00** 在洛杉矶高级法院第 6 部 (Department 6) 举行最终批准听证会，地址：312 North Spring Street, Los Angeles, CA 90012。届时，法庭将裁决和解协议（包括律师费、开支和服务奖励）是否公平、合理、充分，是否应予批准。听证会的日期和时间可能会有变动，如果您计划出席，请访问集体诉讼网站了

解详情，或联系和解管理员。

最终批准听证会是公开的听证会，如果您愿意，则有权出席，但**并不要求您必须出席**。您无需出席即可获得和解支票或债务减免。如果您想退出或提出反对意见，也无需出席。但是，如果您对和解协议的任何部分（包括律师费、开支）有反对意见，则必须提交书面反对意见并及时送达，并/或在最终批准听证会上向法庭陈述。

法庭的社交距离协议在听证会前可能会有变化，您可以在法院网站 (www.lacourt.org) 上查看最新信息。

是否有更多详细信息？

是的。有关本案以及和解协议的更多信息和重要文件，请见集体诉讼网站：www.GHPClassAction.com。您可以通过以下电话号码、电子邮箱和地址联系集体诉讼律师或和解管理员，获取更多信息。如果您希望对和解协议提出反对意见或退出和解，则必须按照上述方式进行。

集体诉讼律师：

Damion D. D. Robinson
Jimmie Davis Parker
ghplitigation@gmail.com

集体诉讼管理员：

Chen v. GHP Management Corporation, et al. Settlement Administrator
50 Corporate Park
Irvine, CA 92606
GHPClassaction@cptgroup.com
1-888-268-6065

请勿就和解协议或和解程序致电或联系法院。