PIECE N 35

Nooshkin Gale
10 Avenue Champaubert
75015 Paris

Madame Marion COUFFIGNAL
Membre du Conseil de l'Ordre
Secrétaire de la Commission De Déontologie
Generale Justiciables
Dossier : 111/412393
Affaire : ROUHETTE Thomas / GALE Nooshkin
delegationgenerale@avocatparis.org
deonto@avocatparis.org

11 aout 2025

Ordre des avocats Barreau de Meaux
Maitre Tanja Mande
ordredesavocats@barreau-meaux.fr
Ref: GALE/Taxe/PA 21/25 ET 23/25

Maitre Xavier de Lipski - xde.lipski@yahoo.fr
Maitre Thomas Rouhette - thomas.rouhette@signaturelitigation.com

*Ce document est adressé à **Madame la Procureure de la République** dans le cadre de la plainte pénale déposée à l'encontre de Maître Rouhette, Maître de Lipski, et de la société Airbnb France. Il expose, de manière rigoureuse, des éléments constitutifs de manœuvres procédurales, de dissimulation, de tentative d'obstruction à la justice, ainsi que de violation des droits fondamentaux de Mme Razzaghi-Gale. (**N/RÉF:25/45 CG-**)*

***Ces faits sont étayés par un dossier annexé, minutieusement préparé et paginé,** visant à faciliter la vérification et la compréhension précise de chaque preuve présentée, lesquelles constituent des éléments irréfutables à l'appui de cette plainte.*

*Il est également communiqué à **Monsieur le Procureur général près la Cour d'appel** de Paris (4 boulevard du Palais, 75001 Paris), en prolongement des plaintes déjà déposées auprès de vos services, et conformément aux éléments d'identification et coordonnées personnelles de Mme Razzaghi-Khamsi (nationalité, date et lieu de naissance, adresse complète), tels que mentionnés dans votre précédente correspondance*

Objet : Contestation du classement de notre réclamation – Demande d'examen approfondi
Affaire : Plainte de Madame Nooshkin Gale contre Maître Thomas Rouhette
Référence : ROUHETTE Thomas / GALE Nooshkin – Affaire Gale c/ Airbnb – Réf. : 111/412393 – MC / JW / SC

Bonjour Madame Couffignal,

Nous accusons réception de votre courrier, et tout en respectant le rôle du Conseil de l'Ordre, nous ne pouvons que réfuter formellement vos conclusions, tant elles nous paraissent en contradiction avec les faits fondamentaux et les preuves irréfutables que nous avons soumises.

Conformément à l'article 22.1 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, l'Ordre a pour mission de garantir le respect des principes essentiels que sont la loyauté, la probité, la confraternité et le respect du contradictoire. Pourtant, dans le traitement de ce dossier, il nous semble évident que ces principes ont été relégués au second plan, au profit d'une confiance presque aveugle envers les affirmations de Maître Rouhette.

Vous mentionnez avoir lu certaines de nos lettres, tout en admettant ne pas avoir examiné l'ensemble du dossier. Or, les faits que nous avons exposés à maintes reprises sont constants : il s'agit d'une fraude manifeste orchestrée par Airbnb, soutenue par ses partenaires (notamment Crawford & Co), et relayée par des actes délibérés de son avocat, Maître Thomas Rouhette. En fermant les yeux sur ces éléments pourtant clairs et documentés, vous donnez malgré vous l'impression d'un déséquilibre profond dans l'analyse — comme si deux camps s'étaient formés : l'un protégé, l'autre ignoré.

Pour éviter toute confusion ou interprétation erronée, et dans un souci de clarté, nous allons donc exposer, un à un, les mensonges répétés de Maître Rouhette, démontrables par les pièces du dossier. Nous le faisons non pour accuser gratuitement, mais pour vous permettre d'apprécier, dans leur exactitude, la gravité des manquements commis, et ainsi rétablir l'exigence de vérité et d'éthique que vous incarnez dans vos fonctions.

Madame Couffignal, Avant toute chose, permettez-nous de vous rappeler que cette affaire dure depuis plus de **cinq années**. Cinq années de procédure, de lettres, d'humiliations, d'obstacles délibérément dressés pour **protéger une entreprise dont la valorisation atteint 11 milliards**, alors même que la cause est humaine, concrète et dramatique : **la perte totale d'un logement dans un incendie**, et avec lui, **la perte d'une vie entière de travail, de souvenirs, d'espoirs**. Ce dossier ne concerne pas une simple réclamation – **il s'agit d'une tragédie**, fraude commise par Airbnb et totalement ignorée et camouflée par Thomas Rouhette

À cela se sont ajoutées des **souffrances psychologiques intenses**, un **préjudice financier colossal**, et une **bataille sans fin**, où la partie adverse, pourtant manifestement en faute, **multiplie les manœuvres procédurales et les mensonges à travers Maître Thomas Rouhette** . Comment ne pas être brisé lorsqu'on est traité avec autant de froideur, d'indifférence, et même de mépris, alors qu'on n'a fait que **réclamer légitimement l'application d'une garantie clairement affichée et promise** par Airbnb à tous ses hôtes ? Un fait inscrit sur noir sur blanc. **(Page 1 à 3)** que Maître Rouhette tente désespérément de présenter différemment .

Madame, mettez-vous un instant à notre place : que ressentiriez-vous si, après avoir tout perdu dans un incendie, vous étiez ensuite **ignorée, piétinée, épuisée moralement et matériellement pendant des années**, simplement parce que Airbnb a choisi de se dédouaner coûte que coûte, même au prix du mensonge, même en mobilisant **des cabinets puissants,**

des entités interposées et des avocats qui manipulent les faits avec assurance ? Ce que nous avons subi est **indigne d'un État de droit**.

Il est important de rappeler que **nos démarches et nos écrits ne reposent pas sur des élucubrations**, mais sur des faits rigoureusement **documentés, sourcés, et transmis aux plus hautes instances** comme l' indique lui-même dans sa lettre . : vous n'ignorez pas que nos courriers ont été adressés à la presse, au président du tribunal, à la juge de la mise en état, à la magistrature, et à de nombreuses autres autorités compétentes. Contrairement à ce que suggère votre lettre Maitre Thomas Rouhette , **nous avons systématiquement accompagné nos déclarations de pièces numérotées et vérifiables**, précisément pour éviter toute interprétation arbitraire et démontrer notre rigueur.

Mais ce que nous trouvons profondément **épuisant et injuste**, c'est que malgré cette rigueur, malgré des **preuves accablantes et répétées**, nous soyons contraints de **réexpliquer, répéter, reformuler sans cesse, pendant des années**, uniquement pour voir, au final, une réponse administrative venir **balayer l'ensemble de notre travail d'un revers de plume**, en reprenant sans aucun recul les éléments de langage de Maître Rouhette.

Ce constat est d'autant plus troublant que vous admettez vous-même, dans votre courrier, avoir lu la lettre justificative de Maître Rouhette — une lettre de **(Page 203)**, dense, construite, et manifestement rédigée **dans le seul but de détourner votre attention des véritables manquements**. Vous concluez alors, sans aucune analyse critique, par cette phrase qui nous a laissés stupéfaits :

> *« J'estime que Maître Rouhette n'a pas manqué à ses obligations déontologiques et je procède au classement de votre réclamation. »*

Cette conclusion, formulée comme une évidence, sans contre-argumentation, ni réponse aux griefs concrets soulevés, **résonne comme une dénégation de la réalité**, et donne le sentiment amer que **le poids des puissants, ici Airbnb et son conseil, prime sur les droits élémentaires des victimes.**

Afin de mettre un terme définitif à cette mascarade, et dans l'objectif de replacer les faits au centre du débat, **nous allons répondre point par point** aux allégations contenues dans la lettre de Maître Rouhette. Car ce n'est qu'en exposant **clairement ses incohérences, ses manipulations, et ses contre vérités**, que vous pourrez, en toute conscience, juger si oui ou non **les obligations déontologiques ont été respectées**.

Par ailleurs, vous affirmez que nous ne pourrions pas reprocher à Maître Rouhette de défendre les intérêts de ses clients. Nous ne l'ignorons évidemment pas : **c'est bien la manière dont cela a été fait qui est au cœur du problème** — via des manœuvres manifestement trompeuses, une orchestration d'omissions, et un usage stratégique du déséquilibre d'informations, **au détriment de la loyauté et du respect du contradictoire**. Dénoncer des stratégies procédurales abusives, lorsque celles-ci frôlent la désinformation ou le travestissement de la vérité, ne relève pas de la simple "défense des intérêts d'un client", mais bien **d'un manquement aux principes déontologiques fondamentaux.**

Vous semblez balayer d'un revers de main des griefs pourtant circonstanciés — comme le **conflit d'intérêts** entre les entités représentées, ou les **omissions délibérées de pièces** — en opposant des généralités juridiques qui **ne répondent en rien à la réalité factuelle du dossier.** Pis encore, vous évoquez l'incompétence de l'Ordre à apprécier l'exactitude des faits, tout en concluant que Maître Rouhette ne les aurait pas violés : **comment une telle conclusion peut-elle être rendue si, par principe, vous n' avez examine ni les faits, ni les preuves ?**

Enfin, vous invoquez la confidentialité des échanges entre avocats pour écarter certains éléments… alors même que Maître Rouhette, lui, se permet de les évoquer librement dans sa lettre. Une nouvelle fois, **la règle ne semble s'appliquer qu'à sens unique**.

Madame Couffignal, cette affaire n'est pas un simple désaccord procédural. **Il s'agit de l'effondrement d'une vie dans un incendie**, suivi de **cinq années de batailles épuisantes**, ponctuées de **stratégies hostiles, de manipulations et d'une absence manifeste de considération pour la détresse réelle subie.** Refuser d'analyser les faits sous prétexte de compétence limitée revient ici **à cautionner l'injustice**, et à **dé légitimer le rôle même du Conseil de l'Ordre. Si Maître Rouhette avait respecté les règles de déontologie et avoir conforme et sa responsabilité d avocat cette affaire aurait dû conclure des 2022/2023**

Afin de mettre les faits clairement devant vous et Maître Rouhette, nous ne nous contenterons plus de répéter les mêmes explications générales ou de ressasser l'historique de l'affaire. Nous allons désormais **détailler, mot à mot, chaque mensonge, chaque diffamation, chaque manipulation**, avec des preuves précises et irréfutables. Il ne s'agit plus de simples reproches, mais d'une démonstration rigoureuse des manœuvres frauduleuses qui ont été déployées pour écarter la vérité.

Malheureusement, ce n'est pas la première fois que nous constatons, avec amertume, que le Barreau semble parfois n'être qu'une façade, une structure plus préoccupée à protéger ses membres qu'à défendre la déontologie et la justice. Nous allons vous démontrer que ce manquement récurrent à vos responsabilités a laissé perdurer une situation qui aurait pu, et dû, être réglée depuis longtemps.

Lorsque Natalia Gale, la fille de Madame Gale, vous a contactée pour déposer une plainte formelle contre Thomas Rouhette , le contenu de celle-ci n'était pas différent de ce qui est exposé ici, preuves à l'appui. Si vous aviez exercé votre devoir de contrôle avec rigueur et impartialité, cette affaire, qui aujourd'hui s'éternise et cause un tort immense, aurait pu être close dès 2023. Votre défaillance a non seulement prolongé la souffrance d'une victime, mais aussi contribué à perpétuer une injustice manifeste. Les deux lettres de Natalia **(Page 38 à 42) et** surtout celles versées au débat par Maître Rouhette lui même, sur les dernières pages du fichier

Il est grand temps que cette mascarade cesse, et que la vérité soit enfin reconnue.

Les assertions de Maître Rouhette prétendent balayer nos accusations comme infondées, mais nous allons démontrer, preuves à l'appui, que ses affirmations sont mensongères et cherchent à dissimuler des manœuvres frauduleuses, des conflits d'intérêts flagrants, ainsi que des manipulations procédurales. Contrairement à ce qu'il affirme, la réalité des faits révèle un

comportement contraire à l'éthique professionnelle et une complicité active avec Xavier de a Lipski , le précédent avocat , et AirBnb , que nous exposerons point par point.

Ordonnance du 29 avril 2025 – Affaire Airbnb Irlande

Contrairement aux affirmations de Maître Rouhette, l'ordonnance du 29 avril — accompagnée d'une condamnation de 8 000 euros — est bel et bien exécutoire et constitue un tournant significatif dans cette affaire. Madame Couffignal, il est crucial de rappeler qu'un juge de la mise en état ne consent à l'ouverture d'une procédure de révision que dans des circonstances exceptionnellement graves. Une telle décision ne saurait être prise à la légère. L'audience relative à cette révision, que le juge a accepté d'instruire à nouveau, est fixée au 10 septembre 2025.

En droit, pour qu'une telle révision soit ordonnée, il faut impérativement démontrer des éléments sérieux de **fraude, de manipulation ou de manœuvres dilatoires**. C'est précisément ce que notre dossier a mis en lumière, obligeant ainsi le juge à reconnaître la nécessité d'examiner ces faits avec rigueur. **(Voir Conclusions de Maître Dewhurst Pages 255 à 301**)

Cette ouverture parle d'elle-même : elle confirme qu'il existe des indices lourds et incontestables remettant en cause la validité de la procédure initiale, et ce, malgré les tentatives répétées de Maître Rouhette pour minimiser et détourner la vérité.

En somme, cette ordonnance est un signe fort que la justice peut et doit aller au-delà des faux-semblants et des mensonges, en s'appuyant sur des preuves tangibles que nous avons exposées dans notre dossier de plus de 45 pages.

Nous vous adressons nos conclusions élaborées, **suite à la demande expresse du juge de la mise en état** ainsi qu'en préparation de l'audience prévue le 10 Septembre 2010**(Page 140)**.

Ordonnance du 11 juin 2024 – Affaire Airbnb France – Appel et désistement partiel, rendu à un "désistement Total Parfait "à l'insu de la demanderesse

Dans sa réponse (**Voir Page 203 - comporte deux lettres)** Maître Rouhette s'efforce de présenter l'ordonnance du 23 octobre 2024 rendue par le Conseiller de la mise en état de la Cour d'appel comme un « **désistement total parfait** », en insistant lourdement sur sa régularité prétendue et sur la décision du 12 mars 2025 rejetant l'opposition formée par Mme Gale. Maître Thomas Rouhette cherche ainsi à légitimer une procédure dont les fondements réels sont pourtant en totale contradiction avec cette présentation. En réalité, cette ordonnance, loin de refléter un désistement volontaire et éclairé, résulte d'une série de manœuvres procédurales contestables, tandis que la décision du 12 mars a été rendue dans un contexte entaché de multiples irrégularités et fraudes . En mettant en avant la condamnation de Mme Gale aux frais, il tente de donner à cette décision une valeur définitive et incontestable, alors même que les circonstances ayant conduit à ce prétendu désistement soulèvent de sérieuses questions sur le respect des droits fondamentaux de la défense .

Cependant, derrière cette apparence de régularité se cache une stratégie dilatoire et manifeste de fraude de la part de Maître Rouhette et Maître Xavier de Lipski , visant à manipuler les faits et à dissimuler la vérité par une multitude de procédures inutiles.

Dès le départ, Maître Thoma Rouhette à adopté des manœuvres dilatoires destinées à retarder et compliquer indûment la résolution du litige, en ignorant notamment les éléments de preuve établissant la fraude et la manipulation en jeu dans cette affaire.

Madame Gouffignal, il est essentiel de préciser que si des erreurs de procédure ont bien été relevées dans ce dossier, les manœuvres dont il est ici question vont bien au-delà. Il s'agit de tactiques délibérées, visant à protéger les intérêts d'Airbnb France, au mépris de la vérité et de la justice, et contribuant directement à une erreur judiciaire manifeste. La multiplication des contestations, l'opposition systématique aux ordonnances, et le refus d'exécuter les condamnations prononcées en faveur de Mme Gale en sont la preuve flagrante.

Chronologie et analyse des échanges entre Maîtres De Lipski et Rouhette, ainsi que les bâtonniers de Meaux et de Paris – Appel d'Airbnb France transformé en désistement total à l'insu de Mme Gale – Ordonnances des 23 octobre 2024 et 12 mars 2025 – Indices graves de fraude et de collusion entre Maîtres Rouhette et De Lipski

Ce qui se joue ici est grave et profondément troublant. On assiste à une véritable mise en scène digne des meilleurs scénarios hollywoodiens : Maître Xavier de Lipski (avocat de Mme Gale) et Maître Thomas Rouhette (avocat d'Airbnb) semblent avoir monté une chorégraphie minutieusement orchestrée pour faire échouer l'appel et protéger Airbnb, malgré des preuves accablantes de fraude.

Mais comme souvent dans ces manipulations, les auteurs de la pièce se retrouvent eux-mêmes piégés par leur maladresse. Leur stratégie, trop visible, laisse des traces qui risquent de se retourner contre eux, dévoilant peu à peu la supercherie derrière le rideau.

24 juin 2024 — Déclaration d'appel (Page 200)

Le 24 juin 2024, Maître de Lipski a interjeté appel d'une ordonnance rendue le 11 juin 2024 par le juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris.

Souhaitant se concentrer sur la suite de la procédure, notamment celle engagée contre Airbnb Irlande, Madame Gale demande à Maître de Lipski un désistement partiel de l'instance en cours. Ce désistement partiel vise à suspendre temporairement la procédure civile engagée contre Airbnb France, dans l'intention de la reprendre ultérieurement dans le cadre d'une procédure pénale distincte.

29 juillet 2024 — Premières conclusions de désistement

Maître de Lipski dépose sur le RPVA des **conclusions de désistement d'instance d'appel**. Ce désistement est interprété comme **partiel ou temporaire**. Il ne met pas fin à toute la procédure : cela laisse la possibilité de reprendre ou modifier l'appel plus tard. Le juge y fera référence plus tard, dans l'ordonnance du **12 mars 2025** comme suit.

*""Par conclusions déposées le 29 juillet 2024 sur le RPVA, Mme Razzaghi Gale a demandé au conseiller de la mise en état de **'prononcer le désistement d'instance d'appel** de Mme Razzaghi-Gale', ce qui signifiait qu'elle souhaitait **suspendre la procédure d'appel sans y renoncer définitivement.***

Or, à ce stade, **aucune mention n'est faite d'un désistement total**.

Toutefois, bien que ce désistement puisse être interprété juridiquement comme une fin de procédure, les actions et conclusions déposées ultérieurement démontrent une manœuvre des avocats visant à verrouiller définitivement la procédure, ce qui traduit une manipulation au détriment des intérêts de Mme Razzaghi-Gale.

Note : Il est important de préciser que la partie demanderesse n'a jamais eu connaissance des conclusions du 29 juillet de Maître Lipski, ni de celles de la partie adverse, qui restent à ce jour inconnues.

18 octobre 2024 — Désistement total déposé sans explication (Page 200)

Contre toute attente , sans même la connaissance et consultation de sa cliente Maître de Lipski dépose **de nouvelles conclusions de désistement**, cette fois clairement intitulées **"désistement d'instance d'appel n°2"**, (demandant **l'extinction définitive de la procédure**.)

Le plus surprenant :

Maître de Lipski affirme que Madame Nooshkin Razzaghi a initialement interjeté appel contre une ordonnance du juge de la mise en état, puis, selon la version présentée, aurait changé de ses conclusions en date du d'avis pour décider de se désister de cet appel.

Cependant, le véritable problème est que ce Désistement Total est présenté comme une décision personnelle de Madame Razzaghi, alors qu'il s'agit en réalité d'une décision, voire d'une manipulation, orchestrée par Maître Xavier de Lipski en concertation avec Maître Rouhette.

Il est même impossible de croire à une simple erreur de la part de Maître de Lipski, puisque les conclusions déposées sont clairement intitulées *« **Conclusions de désistement d'instance d'appel n°2** »*, avec une date d'audience fixée seulement cinq jours plus tard, le 23 octobre, sur la base de ces mêmes conclusions.

Ce qui est d'autant plus troublant, c'est que dans ses *Conclusions n°2* datées du 18 octobre 2025, Maître de Lipski mentionne déjà **une date d'audience fixée au 23 octobre**, alors même que ces conclusions sont censées être déposées avant que cette date ne soit officiellement arrêtée. Il semble même que cela ait été fait en coordination avec le greffe du tribunal.

C'est un peu comme si l'on demandait une consultation chez un médecin en choisissant soi-même la date du rendez-vous avant même que celle-ci ne soit confirmée — une démarche pour le moins inhabituelle et révélatrice d'une organisation préalable. Quoiqu' il en soit , Madame Gale n' était pas au courant de cette audience , ni de ce désistement total initié par Maître de Lipski .

Comme on le sait, Maître de Lipski n'a pas seulement demandé un simple désistement total, mais a expressément sollicité la **prononciation de l'extinction de l'instance** ainsi que le **dessaisissement de la Cour**.

Ce n'est évidemment pas surprenant, puisque tout semble avoir été monté en coordination entre Maître Rouhette, Maître de Lipski, et peut-être même le greffe du tribunal. **Le 18 octobre, LE MÊME JOUR, Maître Rouhette a accepté exactement ce désistement total déposé par Maître de Lipski comme indique dans l' Ordonnance du 12 mars 2025.**

Cette manœuvre, grossière et à peine dissimulée, vise clairement à protéger Airbnb France, due des multiples erreurs de Maître Rouhette tout au long de la procédure.

Mais le plus révélateur reste ceci : **comment expliquer que la date d'audience soit déjà inscrite sur des conclusions supposément *non encore déposées*** ? À ce niveau de coordination, on ne parle plus de coïncidence, mais bien d'un scénario réglé à l'avance. Faut-il en conclure que la Cour d'appel elle-même participe à cette mise en scène, au bénéfice d'Airbnb ? La question mérite d'être posée.

Lorsque Madame Gale a découvert l'existence du désistement, Maître de Lipski a affirmé qu'il s'agissait d'une manœuvre de Maître Rouhette. Accompagnés de Madame Gale, ils se sont rendus au tribunal, où le greffier a indiqué, en leur présence, qu'il s'agissait d'une simple erreur administrative.

Or, Maître de Lipski ne pouvait ignorer qu'il ne s'agissait pas d'une erreur, puisqu'il était lui-même à l'origine de la demande. En effet, dans ses propres conclusions – déposées à deux reprises – il avait expressément sollicité l'extinction de l'instance ainsi que le dessaisissement de la Cour. Cela démontre clairement qu'il avait initié cette démarche de façon volontaire et en parfaite connaissance de cause.

Un tel comportement de la part de Maître de Lipski soulève de sérieuses interrogations. Pourquoi un avocat agirait-il de manière manifestement contraire aux intérêts de sa propre cliente, au bénéfice apparent de la partie adverse — en l'occurrence, Airbnb France, entreprise au cœur d'un litige majeur portant sur plusieurs milliards d'euros ?

Une telle attitude pourrait laisser penser qu'il existe des intérêts sous-jacents ou des liens indirects avec la partie adverse. À défaut d'explication rationnelle, cette situation pose la question d'un éventuel conflit d'intérêts ou d'une stratégie visant à affaiblir délibérément la position de Madame Gale dans la procédure.

Le 15 novembre 2024, Maître de Lipski fait opposition à sa propre demande d'interjection de désistement total. Cette fois, il indique que Madame Gale conteste le désistement total . **(Pages 124 à 127)**

Toutes ces manœuvres visant à exonérer Airbnb semblent pour le moins incroyables.

Pourtant, le jour de l'audience du 12 mars 2025, censée enfin clarifier cette procédure, Maître de Lipski envoie un mail à Natalia Gale, affirmant que le désistement était bien partiel, après avoir discuté avec le juge — alors que l'ordonnance officielle indique formellement le contraire. (Voir mail Dxi adressé à Natalia Page 202)

Nouvelle révélation inattendue : ce que dit l'ordonnance

"Les frais de l'instance éteinte seront, sauf convention contraire, supportés par l'appelant."

Cette phrase signifie que Mme Razzaghi-Gale doit assumer l'ensemble des frais liés à la procédure, à moins qu'un accord privé ne prévoie le contraire. Or, aucune telle convention n'a été mentionnée ni communiquée à Mme Gale.

Il convient de s'interroger sur la véritable portée de ce désistement : pourquoi une personne déjà éprouvée financièrement et moralement après cinq ans de procédure engagerait-elle de nouvelles démarches, avec des frais supplémentaires, simplement pour clore un appel qui aurait pu être laissé sans suite ? Le simple fait de ne pas répondre aurait suffi à étouffer discrètement l'affaire. Cette situation semble donc dépourvue de logique, sauf si ce désistement avait pour but de fermer définitivement toute possibilité d'action contre Airbnb France, et rendre service à Maître Rouhette . Après tout, c' est lui-même qui a mis AirBnb dans ce pétrin .

Autrement dit, à l'insu de Madame Gale, Maître Rouhette aurait tiré profit de cette situation en organisant un désistement qui servait avant tout ses propres intérêts. Non seulement cela a permis de bloquer toute action future contre Airbnb France, mais cela lui a aussi permis d'obtenir, de manière détournée, des sommes qui n'étaient pas censées lui revenir. Il a ainsi fait d'une pierre deux coups : protéger son client tout en s'enrichissant personnellement, au détriment direct de Madame Gale.

Extrait :

Plainte de l'avocat sur une erreur matérielle
L'avocat de Mme Razzaghi conteste que l'ordonnance mentionne un « désistement total » (désistement d'action) alors qu'il avait demandé un « désistement d'instance ». Il

demande une rectification en ce sens, arguant que le désistement d'instance n'entraîne pas la perte du droit d'agir, mais seulement l'extinction de l'instance en cours.

Explication :
Cette confusion sur la nature exacte du désistement est cruciale car elle détermine si Mme Razzaghi perd totalement ses droits sur le fond ou si elle peut relancer une procédure ultérieure. Le fait que l'ordonnance qualifie le désistement de « total » peut donc restreindre ses possibilités de recours de manière beaucoup plus large que prévu.

Il est difficile de ne pas s'interroger, avec gravité, sur les véritables motivations qui ont guidé le comportement de Maître Xavier de Lipski dans cette affaire. Celui-ci a déposé successivement plusieurs jeux de conclusions, notamment celles du 24 juin 2024 – dépourvues de tout numéro de registre général (RG) – **(Page 168 à 170)** puis celles du 15 novembre 2024 **(Page 123 à 127)**, puis celles détaillées du 31 janvier 2025 **(Pages 28 à 36)** prétendument transmises via le RPVA, portant explicitement sur une demande de désistement d'instance. Or, l'ordonnance du 12 mars 2025 ne mentionne ni ne prend en compte ces dernières conclusions. Elle se réfère uniquement à celles du 29 juillet 2024, dont on ne peut ignorer qu'elles interviennent dans un contexte déjà marqué par une confusion procédurale manifeste.

Cette sélection partielle de pièces essentielles, conjuguée à l'opacité entourant la réception et la prise en compte des écritures ultérieures, jette un doute sérieux sur la loyauté de la procédure. Comment croire à une simple erreur ou négligence, lorsque le déroulement même des actes donne l'impression d'un mécanisme volontairement conçu pour noyer le dossier dans un flux de conclusions successives, parfois lacunaires, parfois contradictoires — à tel point que la juridiction elle-même semble avoir perdu le fil ?

Dans ces conditions, la question se pose : pourquoi un avocat, prétendument mandaté pour défendre les intérêts de sa cliente contre une entreprise multinationale de près de 9 milliards d'euros de chiffre d'affaires, se comporte-t-il de manière à saborder sa propre action ? À moins que ce retrait organisé, maquillé en désistement volontaire, n'ait servi d'autres intérêts – financiers ou stratégiques – qui ne coïncident en rien avec ceux de la demanderesse.

Cette situation, hautement troublante, ne peut rester sans réponse. Il appartient à la juridiction, dans l'exercice impartial de son autorité, de s'assurer que toutes les conclusions déposées – en particulier celles du 15 novembre 2024 – ont bien été versées au dossier, enregistrées, et examinées. Toute décision fondée sur un dossier tronqué, ou orienté par des manœuvres procédurales opaques, ne peut que entacher gravement la régularité de la procédure, et porter atteinte aux droits fondamentaux de la défense.

Extrait :

Arguments juridiques sur le désistement
Le texte explique que les articles 394 et 398 du Code de procédure civile concernant la première instance et distinguent désistement d'action et désistement d'instance. En appel, seul le désistement d'appel existe, ce qui entraîne un acquiescement au jugement.

Explication :
Il n'y a donc pas vraiment de notion de désistement d'action en appel, contrairement à la

première instance. Cela signifie que le désistement total de l'appel emporte forcément un acquiescement au jugement et l'extinction de l'instance. Cette précision juridique rend la demande de rectification plus difficile à justifier.

Dans cette affaire, l'appel introduit le 24 juin 2024 ne portait pas sur le fond du litige, mais uniquement sur une **ordonnance d'irrecevabilité** rendue le 11 juin 2024 par le juge de la mise en état. Il s'agissait donc d'un **appel d'incident de procédure**, et non d'un appel sur le jugement au fond.

Le **désistement d'appel**, dans ce cadre, **ne devrait pas être interprété comme un désistement d'action** ou un acquiescement définitif au fond du litige, car l'appel ne visait qu'une **décision procédurale**. L'extinction de l'instance ne signifie donc pas nécessairement que la demanderesse renonçait à son action contre Airbnb France.

C'est pourquoi la qualification de "désistement total" et ses conséquences doivent être examinées avec prudence, surtout si ce désistement a été obtenu ou interprété de manière ambiguë ou unilatérale.

Extrait :
Sur la possibilité d'une autre action
Mme Razzaghi-Gale conserve le droit de lancer une nouvelle action, mais pas avec les mêmes demandes contre Airbnb dans cette procédure. Aucune atteinte n'est portée à ses droits procéduraux.

Explication développée :
Cette décision repose sur le principe fondamental selon lequel le désistement d'instance entraîne l'extinction de l'instance en cours sans pour autant entraîner la renonciation au droit d'agir sur le fond. Ce principe est notamment inscrit à l'article 398 du Code de procédure civile, qui précise que « le désistement d'instance n'emporte pas renonciation à l'action, mais seulement extinction de l'instance ». Ainsi, Mme Razzaghi-Khamsi peut légitimement saisir à nouveau le tribunal, mais devra le faire dans le cadre d'une nouvelle procédure distincte, sans pouvoir reprendre strictement les mêmes prétentions dans cette instance éteinte.

D'un point de vue positif, cette règle protège le droit d'accès au juge, un droit fondamental consacré par l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme, en garantissant que la partie ne soit pas définitivement privée de son recours.

Cependant, il convient d'être critique sur la portée pratique de cette solution. En contraignant Mme Razzaghi-Khamsi à initier une nouvelle procédure pour des demandes proches, la Cour instaure une forme de barrière procédurale supplémentaire, avec des coûts, des délais et des incertitudes accrus. Cela peut dissuader la partie d'exercer pleinement ses droits, en particulier dans un contexte où elle semble déjà financièrement et moralement éprouvée.

Enfin, cette décision semble particulièrement rigide compte tenu des circonstances et de la confusion entourant le désistement initial. La Cour aurait pu s'assurer plus explicitement que la volonté de la demanderesse correspondait bien à un abandon définitif et éclairé de ses prétentions, afin de ne pas transformer un simple acte procédural en une exclusion trop stricte

du débat au fond. En cela, le tribunal aurait dû veiller davantage au respect du contradictoire et à la sauvegarde effective des droits de la défense.

Extrait :

Conclusion de la Cour
Mme Razzaghi-Khamsi est déboutée de sa demande de rectification d'erreur matérielle, de ses autres demandes, et condamnée aux dépens.

Explication :

La Cour rejette la contestation de Mme Razzaghi-Khamsi et confirme la régularité de l'ordonnance, ce qui signifie qu'elle devra supporter les frais et conséquences du désistement total tel qu'il a été prononcé.

Il convient de rappeler que la distinction entre désistement d'action et désistement d'instance demeure juridiquement pertinente, y compris en appel, dans la mesure où elle emporte des conséquences procédurales différentes. L'article 398 du Code de procédure civile dispose expressément que : *« Le désistement d'instance n'emporte pas renonciation à l'action, mais seulement extinction de l'instance. »* Ainsi, même si cette disposition est située dans la sous-section relative à la première instance, elle exprime un principe général du droit procédural applicable également en appel, à défaut de disposition contraire. En refusant de reconnaître cette distinction, le magistrat prive la partie appelante de la clarté juridique nécessaire pour préserver ses droits ultérieurs. Il est donc essentiel que le tribunal s'assure que le désistement exprimé n'a pas pour effet de restreindre indûment le droit fondamental d'accès au juge garanti par l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme.

Enfin, l'article 9 du Code de procédure civile rappelle qu' il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention », mais aussi que le juge a l'obligation de vérifier l'existence et la régularité des conclusions déposées au dossier. En l'espèce, l'absence de mention des conclusions du 15 novembre 2024, alors qu'elles auraient pu préciser de façon non équivoque la nature du désistement souhaité, soulève une défaillance manifeste du contrôle du juge sur la complétude du dossier, ce qui jette un doute sérieux sur la régularité de l'ordonnance rendue. Ce manquement procédural, combiné à la formulation ambiguë du désistement dans l'ordonnance initiale, expose potentiellement la décision à une violation du principe du contradictoire garanti par l'article 16 du Code de procédure civile, et plus largement, à une atteinte aux droits de la défense.

Les incohérences de l'ordonnance du 23 octobre 2024

L'ordonnance rendue le 23 octobre 2024 par le magistrat en charge de la mise en état est intitulée **« Ordonnance de désistement total »**. Elle constate l'**extinction de l'instance** et le **dessaisissement de la Cour**, sur la base d'un prétendu désistement de l'appelant, accepté sans conditions par l'intimée, Airbnb France.

Cependant, cette ordonnance soulève plusieurs incohérences majeures :

1. **Aucune mention des conclusions du 18 octobre**
   L'ordonnance ne fait référence à **aucune conclusion précise**. Or, ce sont justement les *Conclusions n°2* déposées par Maître de Lipski le **18 octobre 2024** qui contiennent la **demande explicite de désistement total**, accompagnée de la formulation juridique visant l'extinction de l'instance et le dessaisissement de la Cour. Le fait que ces conclusions ne soient **pas mentionnées** dans l'ordonnance jette un doute sérieux sur la base même de la décision.

2. **Absence de fondement visible**
   La juge affirme que l'appelant "s'est désisté de son appel", mais **sans citer ni la date ni la nature exacte de l'acte** ayant provoqué ce désistement. On ne sait donc pas si l'ordonnance repose sur les *conclusions n°1*, incomplètes, ou les *n°2*, bien plus déterminantes. Cette absence de traçabilité nuit à la clarté, à la transparence, et à la régularité de la décision.

3. **Acceptation immédiate par l'intimée le même jour (18 octobre)**
   Le fait que l'intimée (Airbnb France) ait accepté ce désistement **le même jour que son dépôt** (18 octobre), et que l'audience ait été fixée à peine **cinq jours plus tard** (le 23 octobre), montre une **précipitation anormale**, qui donne l'image d'une coordination anticipée, voire d'une décision verrouillée à l'avance.

4. **Une procédure accélérée et non contradictoire**
   L'ordonnance ne précise **aucune audience contradictoire**, **aucune mise en délibéré**, ni même la nature des observations échangées entre les parties. Tout semble s'être déroulé dans un cadre expéditif, sans réel débat.

5. **L'acceptation par l'intimée n'est ni jointe ni annexée**
   L'ordonnance affirme que l'intimée "a déclaré accepter le désistement sans conditions", mais cette déclaration n'est **ni citée**, **ni annexée**, ni même identifiée. Comment a-t-elle été formulée ? Où est-elle enregistrée ? À ce jour, cette acceptation reste invisible au dossier.
6. Il est pour le moins surprenant que l'ordonnance du 12 mars 2025 ne mentionne pas les conclusions déposées le 15 novembre 2024, dans lesquelles Madame Nooshkin Razzaghi-Gale exprime clairement son opposition à un désistement total et demande un désistement partiel. Or, en procédure civile, le juge doit impérativement prendre en compte les dernières conclusions déposées avant la décision, surtout lorsqu'elles modifient substantiellement la nature de la demande. Le fait que le jugement se fonde uniquement sur des conclusions antérieures datant de juillet et mars 2024, qui ne correspondent plus à la position actuelle de la demanderesse, constitue une irrégularité procédurale grave. Ce manquement soulève des questions légitimes quant à la prise en compte réelle de la défense et des droits de Madame Razzaghi-Khamsi, ce qui pourrait justifier une contestation de cette ordonnance.

Conclusion

L'ordonnance du 23 octobre 2024 repose sur des éléments **non vérifiables, incomplets ou non cités**, ce qui soulève une **irrégularité manifeste** au regard de l'article **455 du Code de procédure civile**, qui exige que toute décision soit motivée en tenant compte des pièces expressément analysées. Elle donne l'impression d'une décision **préfabriquée**, visant à clore l'affaire sans laisser à l'appelante la possibilité de se défendre.

Incohérence de l'ordonnance du 12 mars 2025

Synthèse des incohérences et critiques de l'ordonnance du 12 mars 2025 et de la procédure :

- Mme Razzaghi- souhaitait un désistement partiel, alors que Maître de Lipski a déposé des conclusions de désistement total le 18 octobre 2024, à son insu

- L'ordonnance du 23 octobre 2024 a qualifié ce désistement de total, entraînant l'extinction complète de l'instance et le dessaisissement de la Cour, ce qui contredit clairement la volonté réelle de la cliente.

- Il existe un écart manifeste entre la volonté exprimée par Mme Razzaghi-Khamsi et la décision judiciaire, révélant un manquement aux droits procéduraux, notamment au regard des articles 394, 398, 400 et 403 du Code de procédure civile qui régissent le désistement d'instance et d'appel.

- La demande de rectification d'erreur matérielle, qui aurait dû corriger l'ordonnance pour refléter un désistement partiel, a été rejetée, compromettant ainsi la vérité factuelle de la procédure.

- L'ordonnance du 12 mars 2025 est en elle-même incohérente : elle prétend trancher la nature du désistement sur la base des conclusions du 18 octobre, mais ne mentionne jamais ces dernières, qui contiennent la demande de désistement total ayant provoqué l'ordonnance du 23 octobre.

- À l'inverse, elle cite les conclusions du 29 juillet, qui ne demandaient qu'un désistement d'instance d'appel, ce qui contredit totalement la qualification de désistement total retenue.

- Ce flou procédural laisse planer le soupçon d'une possible manipulation ou coordination suspecte entre les avocats (Maître de Lipski et Maître Rouhette) et le tribunal.

- La fixation de la date d'audience avant le dépôt des conclusions de désistement total est juridiquement peu probable sans entente préalable entre les parties, ce qui soulève des

interrogations sur la transparence de la procédure.

- La condamnation aux dépens à la charge de Mme Razzaghi-Khamsi renforce l'impression d'une procédure déséquilibrée et défavorable à sa défense.

- Le juge avait l'obligation, conformément aux articles 394 à 403 du Code de procédure civile, de vérifier que le désistement demandé correspondait à la volonté claire et non équivoque de la partie concernée. Cette exigence est d'autant plus cruciale qu'il ne s'agissait pas d'une procédure ordinaire, mais d'un contentieux d'envergure, engagé contre Airbnb depuis plus de cinq ans. Une telle affaire, par sa complexité et ses enjeux, appelait une attention particulière, notamment sur les intentions réelles des parties quant à la poursuite ou non de l'action sur le fond.

- En validant un désistement total sans le consentement réel de Mme Razzaghi Gale , le jugement a violé le principe du contradictoire et la protection des droits de la défense, tels que garantis notamment par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme.

- Enfin, l'audience du **23 octobre 2024** a eu lieu sans que Mme Gale en ait été informée, suggéran**t une orchestration entre Maître de Lipski et Maître Rouhette**, au détriment de la partie demanderesse.

Conclusion : entre maladresse, manipulation et dérive judiciaire inquiétante

La procédure révèle une série de faits troublants qui, mis bout à bout, laissent planer un doute sérieux quant à la loyauté des échanges et à l'impartialité du processus judiciaire. D'un côté, on pourrait interpréter les gestes des avocats comme une simple stratégie procédurale – chacun protégeant au mieux les intérêts de son client. Ainsi, Maître Rouhette agit peut-être avec célérité pour consolider une position favorable à Airbnb, et Maître de Lipski, dans un élan maladroit, aurait pu initialement mal exprimer la volonté réelle de sa cliente.

Le juge avait l'obligation, conformément aux articles 394 à 403 du Code de procédure civile, de vérifier que le désistement demandé correspondait à la volonté claire et non équivoque de la partie concernée. Cette exigence est d'autant plus cruciale qu'il ne s'agissait pas d'une procédure ordinaire, mais d'un contentieux d'envergure, engagé contre Airbnb depuis plus de cinq ans. Une telle affaire, par sa complexité et ses enjeux, appelait une attention particulière, notamment sur les intentions réelles des parties quant à la poursuite ou non de l'action sur le fond. **Or, le fait que le désistement total ait été accepté le jour même, sans vérification approfondie, soulève de sérieuses interrogations quant au respect de cette exigence.**

Cette omission est tout sauf anodine. Elle efface volontairement une pièce centrale du litige et prive le débat de sa base réelle. On peut dès lors s'interroger : s'agit-il d'une simple négligence, d'un refus de revenir sur une erreur procédurale par souci de rigidité, ou d'un alignement plus profond entre les parties et la cour pour faire obstacle à l'appel et clore définitivement le dossier Airbnb ?

Quoi qu'il en soit, cette séquence – entre volte-face de l'avocat, empressement de la partie adverse et refus de rectification par la cour – laisse une impression troublante d'une procédure instrumentalisée, où les droits de Mme Razzaghi Gale semblent avoir été sacrifiés sur l'autel de l'efficacité ou d'intérêts supérieurs. La justice, dans sa mission, ne peut tolérer de telles zones d'ombre.

Fin octobre 2024 — Mise en scène entre les avocats

Lorsque Mme Gale découvre l'existence du désistement total, Maître de Lipski, apparemment frappé d'amnésie sélective, feint la surprise et adresse des lettres interrogatives à Maître Rouhette et au bâtonnier de Meaux (Pages 47 à 50 et 161 à 163 …), oubliant un peu vite que c'est lui-même qui a déclenché toute cette affaire… Comme quoi, certains ont la mémoire courte quand il s'agit de leurs propres actes !

"Nous sommes toutefois conscients que la lettre du 23 août 2024 a été l'élément déclencheur de cette situation, en raison de la manipulation apparente impliquant Maître Rouhette. En effet, cette lettre précise :

*Concernant l'ordonnance du 11 juin 2024 rendue par le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Paris, veuillez noter que nous en examinons actuellement les implications. Madame Gale analyse attentivement ses options et prend les mesures appropriées, conformément à ses droits et obligations légales.' (***Page 164 à 165)**

De son côté, Maître Rouhette répond par une longue lettre **(pages 112 à 119)**, non signée au bâtonnier — comme à son habitude — remplie d'explications confuses et contradictoires, visiblement destinées à noyer le poisson. Dans cet exercice, Maître Rouhette excelle.

Cette absence de signature soulève un doute sérieux quant à la validité formelle de cette correspondance, au point qu'on peut se demander si elle a réellement été transmise au bâtonnier.

À ce jour, aucune réponse officielle n'a été reçue de la part du bâtonnier de Meaux ni de celui de Paris. Nous demandons donc expressément à ce qu'il soit vérifié si les lettres mentionnées ont bien été transmises aux bâtonniers concernés, et, le cas échéant, quelles suites ou mesures ont été prises à leur réception.

29 mars 2025 — Audience Airbnb Irlande et comportement troublant

Lors de l'audience devant le tribunal de grande instance, Maître de Lipski s'installe aux côtés des avocats d'Airbnb sans plaider, se contentant de soutenir passivement leur position.

Cette attitude met à l' évidence un alignement volontaire avec la partie adverse, au détriment de sa cliente.

Irrégularités procédurales majeures

Le cumul d'omissions et de références incorrectes dans les ordonnances constitue une irrégularité grave, donnant une illusion de décision motivée alors que des pièces essentielles sont ignorées.

Cela viole l'article 455 du Code de procédure civile, qui exige que toute décision soit fondée sur un examen explicite des pièces et arguments.

Défaillance du magistrat

La démarche engagée le 18 octobre n'a pas été portée à la connaissance des parties, et le contenu des conclusions de l'intimé reste inconnu à ce jour. Cette opacité a compromis la décision de la juge de la mise en état, qui semble avoir statué sans avoir examiné l'ensemble des pièces essentielles, ce qui constitue une irrégularité manifeste, particulièrement en matière de désistement d'instance.
Les éléments disponibles laissent fortement présumer :

- Une confusion grave, assortie d'une possible manipulation de la procédure ;
- Une probable coordination frauduleuse entre les avocats concernés ;
- Une défaillance évidente du magistrat dans le contrôle et la gestion du dossier via le RPVA.

Courriers adressés aux autorités, révélant les manipulations procédurales — déformés par Me Rouhette pour masquer les faits

Contrairement aux affirmations de Maître Rouhette, ces affaires ne sont pas closes. Elles se poursuivent, appuyées par de nombreuses démarches juridiques et preuves documentées. Plusieurs courriers, dont copies ont été transmises aux Bâtonniers de Paris et Meaux, au Parquet, au Président du Tribunal judiciaire de Paris, à la Commission européenne et à la presse, exposent des faits accablants délibérément ignorés ou déformés dans les conclusions de Me Rouhette.

Voici les courriers auxquels Me Rouhette fait référence, qu'il tente de discréditer sans jamais en discuter sérieusement le contenu :

- **PJ 23 — Lettre du 20 mars 2025** : dénonciation de l'ordonnance du 12 mars et du désistement obtenu frauduleusement.
- **PJ 24 — Lettre du 24 mars 2025** : accusations précises de collusion et de manquements graves.
- **PJ 25 — Emails du 21 mars 2025**, accompagnés de nombreuses pièces prouvant les manœuvres frauduleuses.

- **PJ 26 — Lettre du 7 avril 2025** : demande de suspension de saisie et de réouverture du dossier Airbnb France.

- **PJ 27 — Lettre du 9 avril 2025** : plainte pénale déposée contre Me Rouhette.

- **PJ 28 à 33 — Courriers des 17, 18, 28, 31 mars, 5 et 6 mai 2025** : poursuite des signalements.

- **PJ 34 à 36 — Courriers des 7, 12 et 20 mai 2025** : dénonciation des saisies abusives opérées sous l'autorité d'Airbnb France.

Toutes ces lettres ont un point commun : elles exposent clairement les irrégularités, les manipulations procédurales, les contradictions, ainsi que la stratégie d'instrumentalisation de la justice orchestrée par Me Rouhette, au seul bénéfice d'Airbnb.

Une stratégie bien connue : se poser en victime pour éviter le débat de fond

Madame Marion Couffignal, que feriez-vous à notre place si vous découvriez qu'un avocat bâtit sa défense non pas sur les faits, mais sur la répétition de formules creuses, de postures victimaires et de détournements de procédure pour esquiver le débat de fond ?

C'est exactement ce que fait Maître Rouhette ici :

- Il énumère une longue liste de lettres, non pour en discuter le contenu, mais pour s'en plaindre, déformant ainsi leur véritable portée.

- Il ne traite jamais les preuves présentées, préférant qualifier nos alertes de "confuses" ou "circulaires".

- Il occulte les manquements graves qu'elles documentent : fraude procédurale, dissimulation de pièces, collusion entre avocats et partie adverse, désistement non contradictoire, etc.

Ce procédé est usé : remplir les pages, noyer le poisson, accuser la partie adverse de harcèlement pour masquer ses propres fautes, tout en prétendant que la procédure est équitable. C'est une mise en scène, pas une réponse.

Nous demandons donc instamment, Madame Couffignal, de considérer ces courriers non comme une simple liste invoquée pour créer une diversion, mais comme ce qu'ils sont réellement : des signaux d'alerte documentés, adressés aux institutions compétentes, et systématiquement ignorés par la partie adverse qui se contente de les balayer d'un revers de plume.

Garantie Hôte : un mensonge devenu risible, et manipulation du document présenté par Maître Rouhette

Maître Rouhette, vous persistez avec un aplomb confondant à prétendre que la Garantie Hôte serait une simple garantie contractuelle, dénuée de toute nature d'assurance. Faut-il vraiment vous rappeler que les documents officiels d'Airbnb, **datés de 2021**, évoquent explicitement une **police d'assurance**, avec toutes les caractéristiques propres à un contrat d'assurance, et non un simple engagement contractuel vague ? **(Voir page 1 à 3)** Ces documents, versés à plusieurs reprises au dossier, vous sont parfaitement connus. Pourtant, vous continuez à embrouiller le tribunal, probablement dans l'espoir que la répétition de cette contre-vérité finisse par passer inaperçue. C'est raté.

Le document que Maître Rouhette a produit dans la procédure contre Airbnb France, portant lui-même le cachet de son cabinet — censé être un élément impartial et fiable — apparaît en réalité manipulé et falsifié. (Voir pages 6 à 25)

Il est manifeste que Maître Rouhette a inséré, de manière aléatoire et hors contexte, des surlignages jaunes fluorescents sur certaines phrases, ici et là, uniquement pour leur faire dire ce qu'elles ne disent pas, et ainsi orienter la lecture du tribunal.

Cette mise en scène sert à masquer la véritable nature de la Garantie Hôte : d'un côté, le document affiche un plafond de couverture élevé, avec certaines parties mises en évidence pour attirer l'attention, et de l'autre (page 18), il nie toute qualification d'assurance. Pourtant dans le les pages 5 et 7, le document décrit clairement les modalités, conditions et procédures d'indemnisation qui correspondent aux caractéristiques d'un contrat d'assurance traditionnel : il est question de déclarations de sinistres, de pertes couvertes, d'exclusions, de plafonds, et même d'une obligation de déclaration rapide des dommages.

Cette contradiction flagrante trahit une volonté délibérée d'induire le tribunal en erreur, discrédite totalement votre argumentation et révèle une manipulation inacceptable des faits.

- Le document officiel Airbnb (pages **1 à 4**) présenté dans la procédure comme Pièce N51 décrit **AirCover** comme une **protection complète et gratuite** offerte à **tous les hôtes** uniquement via la plateforme Airbnb.

- Cette protection comprend une **couverture contre les dommages matériels jusqu'à 1 million de dollars US**.

- Elle inclut également une **assurance responsabilité civile jusqu'à 1 million de dollars US**, applicable dans la devise locale de l'hôte.

- La protection couvre aussi les **pertes de revenus** causées par les événements assurés, y compris les dommages **provoqués par les animaux**.

- Airbnb garantit un **remboursement plus rapide** , des promesses habituelles d'Airbnb

- Le document officiel souligne clairement que cette protection est **toujours comprise et toujours gratuite** pour tous les hôtes Airbnb.

Or, Maître Rouhette, dans son document (pages **6 à 25**), présente une version altérée qui :

- **Ignore ou contredit ces garanties explicites** figurant dans les pages 1 à 4 du document officiel Airbnb.

- Tente de faire passer la Garantie Hôte pour une simple garantie contractuelle **sans caractère assurantiel**, ce qui est en contradiction flagrante avec les passages initiaux.

- Cette manipulation manifeste vise clairement à **induire le tribunal en erreur** en présentant un document falsifié, détaché du contexte et de la réalité du programme Airbnb.

La vérité est simple : en 2021, la Garantie Hôte Airbnb fonctionnait bien comme une assurance, avec des conditions, exclusions et plafonds typiques d'un contrat d'assurance classique. À l'inverse, la protection AirCover 2023 est davantage une garantie de service, nettement moins contraignante, et non une assurance au sens strict.

Jusqu'où irez-vous, Maître Rouhette, à vous jeter sous le bus pour défendre l'indéfendable ? La vérité n'est pas une variable d'ajustement ; c'est une évidence que vous tentez vainement de masquer, au détriment de la justice et au profit exclusif de vos honoraires.

Sur le plan juridique, il est impossible de considérer ce document présenté par Maître Rouhette comme cohérent et fiable. En effet, alors que ce même document affirme clairement, à un endroit, que la Garantie Hôte constitue une police d'assurance engageant Airbnb, un paragraphe ultérieur prétend le contraire, niant tout caractère assurantiel à cette garantie. Cette contradiction flagrante ne relève pas d'une simple maladresse rédactionnelle, mais révèle soit une manipulation délibérée des conditions d'Airbnb, soit une falsification manifeste par Maître Rouhette visant à induire le tribunal en erreur. Dans les deux cas de figure, ce document est légalement corrompu et rend impossible toute interprétation claire et transparente. Présenter un document censé régir les droits des hôtes tout en véhiculant deux versions incompatibles sur la nature juridique même de la Garantie Hôte constitue une violation grave de la bonne foi contractuelle et une atteinte à la transparence indispensable dans toute relation juridique. Cela expose non seulement Airbnb à des accusations de tromperie envers ses utilisateurs, mais soulève également de sérieuses questions sur l'intégrité et la loyauté de la défense menée par Maître Rouhette, qui semble privilégier la confusion volontaire plutôt qu'une lecture honnête et rigoureuse des faits.

"Affirmation Dilatoire en Faveur d’un Locataire Fantôme"

Il est particulièrement troublant de constater que Maître Rouhette ait pu affirmer que le locataire n’était pas responsable, alors même que son identité n’a jamais été vérifiée. Il savait pertinemment que ce locataire n’avait jamais été interrogé, ni par Crawford & Co, ni par Bergogne – entité réputée d’expertise incendie – durant leur investigation. Si, comme il est établi, Crawford & Co a expressément demandé à Bergogne de ne pas auditionner le locataire,**(voir sur la page 309)** .

La question se pose : était-ce pour protéger une célébrité britannique, ou au contraire pour éviter de révéler qu’il ne s’agissait que d’un délinquant ? Ce même individu avait pourtant été signalé par un autre hôte Airbnb pour des agissements similaires, et toutes les pièces le prouvant avaient été versées dans les deux procédures. Vous le saviez parfaitement. Même au strict niveau de sécurité, Airbnb a failli à ses propres engagements, puisque la vérification d’identité qu’elle promet à ses hôtes n’a manifestement jamais été effectuée. Une telle omission, combinée à une déclaration prématurée d’absence de responsabilité, ne peut s’expliquer que par une volonté délibérée d’écarter toute mise en cause gênante. **(Voir promess de vérification d'identité par Airbnb Page 306)**

La tromperie flagrante de Maître Thomas Rouhette

Maître Rouhette a intentionnellement induit en erreur toutes les parties en niant la réalité, tout en affirmant représenter Airbnb France dans cette affaire. Plutôt que de préciser dès le départ que la garantie hôte est exclusivement sous la responsabilité d’Airbnb Irlande, il a délibérément entretenu la confusion. Il a manipulé la procédure en demandant des documents confidentiels et en rédigeant des conclusions incohérentes. Plus troublant encore, il cherche maintenant à duper l’Ordre des avocats en continuant à attribuer une responsabilité fictive à Airbnb France, aggravant ainsi le préjudice de Madame Gale et mettant en lumière son manque flagrant d’éthique et de compétence.

Selon ses propres mots, Maître Rouhette admet qu’Airbnb France n’est pas la partie à poursuivre. Malgré cela, il a choisi de ne jamais clarifier cette situation de manière officielle. On peut donc s’interroger : pourquoi, sachant que la responsabilité repose uniquement sur Airbnb Irlande, a-t-il choisi de maintenir cette confusion devant les tribunaux ? Ce silence délibéré ne peut être interprété que comme une manœuvre visant à tromper non seulement la partie adverse et la justice, mais également l’Ordre des avocats, tout en aggravant le préjudice déjà subi par Madame Gale.

Voir Pages 301 à 304 La lettre du 7 december 2022 de Xavier de lipski

Voir Page 304 la réponse de Thomas Rouhette

Article 56 du Code de procédure civile :
« Toute partie doit indiquer clairement l'identité de la personne qu'elle entend représenter, ainsi que la qualité dans laquelle elle agit. »
Le manquement à cette obligation de clarté peut entraîner la nullité des actes de procédure et constitue une violation grave des règles de procédure.

Article 2.1 du Règlement Intérieur National (RIN) de la profession d'avocat :
« L'avocat doit exercer ses fonctions avec dignité, conscience, indépendance, probité et humanité. »
Le fait de tromper délibérément la justice, de ne pas clarifier la qualité de la partie représentée, ou d'entretenir sciemment une confusion dans le cadre d'une procédure constitue une violation manifeste de ces principes déontologiques.

En refusant d'informer officiellement la juridiction que la responsabilité incombe à Airbnb Irlande et non à Airbnb France, Maître Rouhette a manqué à son devoir de conseil et à son obligation de loyauté envers la justice, en violation des articles précités.

Thomas Rouhette, vos mensonges ne tiennent plus face aux preuves

Dès le lendemain de l'incendie, le 20 mars 2021, Airbnb confirmait clairement par courriels versé au dossier **(Page 43 à 44 et page 51)** que la Garantie Hôte s'appliquerait . Ces mails précisant que l'enquête était en cours, qu'un expert local allait être mandaté, et que des documents complémentaires — tels que le rapport des pompiers et les devis de réparation seraient demandés. Airbnb elle-même,avait mis en avant l'indemnisation des dommages, relevant de la Garantie Hôte.

Cette communication interne prouve que Maître Rouhette ne peut plus nier ni masquer la réalité : la Garantie Hôte est bien une police d'assurance, soumise à expertise, et non un simple engagement contractuel. Face à ces preuves irréfutables, il est grand temps qu'il cesse ses manipulations et assume la vérité.

Les Conditions générales : une assurance, pas un simple engagement

Maître Rouhette, **vous avez vous-même versé au débat,** dans la procédure contre Airbnb France — entité que vous prétendez être indépendante — une pièce portant le cachet de votre cabinet. Je renvoie Madame Couffignal à lire attentivement les pages 6 à 10 de ce dossier. (**Page 6 à 10)**

Il est clair, dans ces Conditions générales de la Garantie Hôte, que cette dernière constitue un dispositif d'indemnisation soumis à conditions, limites, exclusions, et à un processus de réclamation précis. Ce n'est donc pas une simple promesse contractuelle : il s'agit bien d'une

police d'assurance engageant Airbnb à dédommager les hôtes en cas de pertes couvertes, sous réserve d'enquête et de respect des règles.

Ainsi, tout ce que vous soutenez depuis quatre ans repose sur des mensonges.

En résumé, ces conditions démontrent que la Garantie Hôte fonctionne comme une assurance, avec des définitions claires (« Perte Couverte », « Bien Couvert »), un plafond d'indemnisation, et une obligation stricte de respecter les règles, ce qui infirme totalement votre argument selon lequel il s'agirait simplement d'une garantie contractuelle. Ces règles ont été respectées.

La version même des Conditions générales que vous avez versée au dossier, et qui porte le cachet de votre cabinet, clarifie explicitement que les pertes matérielles couvertes par la Garantie Hôte sont assurées jusqu'à un plafond d'un million de dollars (1 000 000 $). Cette limite confirme qu'il s'agit bien d'une véritable police d'assurance, avec un engagement financier précis, et non d'une simple promesse sans contrainte. Affirmer le contraire devant ce tribunal est erroné, voire mensonger.

Rapports Crawford & Co. : l'explication fantaisiste de Maître Rouhette

Dans ses écritures, Maître Rouhette reconnaît avoir communiqué tardivement les rapports d'expertise du cabinet Crawford & Co., mais tente de justifier cette dissimulation par plusieurs arguments :

- Il affirme que ces rapports ne contiennent aucune fraude.
- Il dit les avoir produits uniquement pour éclairer le juge, sans intention de nuire.
- Il précise que d'autres rapports (Burgoynes, London Fire Brigade) avaient déjà été transmis à Mme Gale, et leurs conclusions allaient dans le même sens.
- Il soutient qu'il n'y aurait aucune manipulation, mais seulement un désaccord d'interprétation des faits.

Nous allons démontrer, point par point, pourquoi ces affirmations sont inexactes, trompeuses, voire délibérément mensongères.

Maître Rouhette admet lui-même avoir volontairement omis de produire les rapports Crawford & Co. pendant plus de deux ans. Face à cette dissimulation manifeste, il tente aujourd'hui de la banaliser en évoquant un simple « désaccord d'interprétation », niant toute fraude ou manipulation.

Mais faut-il rappeler que **ces rapports constituent le cœur du litige** ? Leur absence prolongée n'était pas fortuite : ils sont truffés d'inexactitudes, de raccourcis trompeurs, voire de propos diffamatoires à l'égard de Mme Gale, ce qui explique leur dissimulation.

Une dissimulation choquante, un mensonge aggravé

De plus en plus choquant, Maître Rouhette ose aujourd'hui présenter ces documents comme une contribution loyale au débat judiciaire. Ces rapports, rédigés en anglais, ont pourtant été soigneusement annotés dans le dossier afin d'en souligner les passages les plus problématiques.

Mais surtout, deux lettres précises ont été adressées à Crawford & Co. par Mme Gale, dans lesquelles elle détaille point par point toutes les erreurs, accusations infondées et manipulations contenues dans ces rapports. Toute personne de bonne foi — même un adolescent de 15 ans — verrait immédiatement le caractère mensonger de ces écrits. (**Evidence Page 141 à 151 , et Pages 171 à 183)**

Madame Couffignal, il faut noter que Maître Rouhette est bien en copie de ces deux lettres.

Une preuve flagrante de partialité

Plus grave encore : l'un des rapports mentionne déjà **une somme d'indemnisation envisagée, (Page 152)** ce qui réduit à néant la thèse selon laquelle ces rapports n'auraient eu pour seul but que de « constater des faits techniques ».

Maître Rouhette, vos affirmations ne tiennent plus. Vous vous enfoncez dans une défense incohérente et désespérée.

Les explications prétendument candides de Maître Rouhette ne résistent pas une seconde à l'examen des faits. Parler de « désaccord d'interprétation » ou de « documents produits loyalement » n'est qu'une tactique grossière destinée à masquer une dissimulation volontaire, prolongée et stratégique.

Non seulement ces rapports ont été tenus à l'écart pendant plus de deux ans, mais leur contenu est contesté, orienté, voire diffamatoire — et cela a été signalé noir sur blanc à plusieurs reprises par Mme Gale, sans qu'aucune réponse ne soit apportée sur le fond.

Thomas Rouhette, cesserez-vous enfin les manipulations ?

Allez-vous continuer à vous enliser dans une posture intenable, qui porte atteinte non seulement à la vérité, mais à l'intégrité même de la procédure judiciaire ? Trop, c'est trop.

De graves manquements déontologiques

Au regard des règles déontologiques qui régissent la profession d'avocat, les agissements de Maître Rouhette soulèvent des manquements graves et incontestables.

Ayant eu connaissance des échanges entre Mme Gale, Airbnb et les experts missionnés (Crawford & Co., Burgoynes) — et étant mis en copie — il était tenu, en tant que conseil, non seulement d'exiger la transparence, mais aussi de conseiller son client sur les obligations de communication loyale des pièces essentielles au litige, conformément à son devoir de probité, loyauté et bonne foi.

Aux termes de l'article 1.3 du Règlement Intérieur National (RIN) de la profession d'avocat, tout avocat doit « faire preuve, en toutes circonstances, de probité, d'honneur, de loyauté, de désintéressement, de confraternité, de modération et de courtoisie ».

Selon l'article 3.2 du même RIN, l'avocat « ne peut, dans ses écrits, induire la juridiction en erreur » ni contribuer à une présentation fallacieuse des faits.

Une tromperie procédurale manifeste

Plus grave encore, le fait de ne pas communiquer un rapport technique majeur dans un litige dont il connaît la sensibilité — tout en laissant la partie adverse conteste à vide — constitue un manquement délibéré à l'exigence de loyauté procédurale.

En clair, Maître Rouhette a privilégié une stratégie de l'ombre, laissant croire à une absence d'information, alors qu'il savait parfaitement que ces documents existaient, qu'ils étaient décisifs, et qu'ils contenaient des éléments contestables voire mensongers.

Cela dépasse l'erreur ou l'oubli : c'est une tromperie procédurale active, assimilable à une forme de fraude au sens de l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme (droit à un procès équitable), et du principe fondamental du contradictoire en procédure civile française (article 15 du Code de procédure civile).

Une manipulation délibérée

Le plus choquant dans cette affaire n'est pas seulement la dissimulation prolongée des rapports Crawford & Co., mais aussi leur production finale, volontairement morcelée, tronquée et utilisée à des fins dilatoires.

Ce n'était pas une erreur d'omission ni une approximation : c'était un acte prémédité, mûrement réfléchi, destiné à induire le tribunal en erreur et à renforcer artificiellement une version mensongère des faits.

Car nul ne fragmente ainsi un rapport d'expertise s'il n'en connaît pas parfaitement le contenu et la portée.

Le fait que Maître Rouhette ait lui-même sélectionné certaines pages, écarté d'autres, puis intégré ces fragments dans une narration partiale prouve qu'il a utilisé ces documents comme des pièces falsifiées au service de son storytelling.

Une stratégie de fraude procédurale avérée

Ce comportement, loin d'être anodin, révèle une volonté de manipulation judiciaire orchestrée avec méthode et persistance.

Cela s'apparente à une stratégie de fraude procédurale au sens strict : non seulement dissimuler, mais aussi utiliser ensuite l'élément dissimulé, en le déformant, pour renforcer un mensonge.

. Les rapports complets figurent aux (**pages 91 à 106)**. En revanche, les versions fragmentées et manipulées produites par Maître Rouhette se trouvent aux (pages 107 à 108) témoignant d'une volonté manifeste de déformer les faits. Il a en effet réduit un rapport de 25 pages à seulement 2 pages, en sélectionnant arbitrairement certaines sections afin de soutenir sa propre narration.

Airbnb France & Ireland : Ce que prétend Maître Rouhette

Maître Rouhette tente une fois de plus de se défausser de toute responsabilité en niant catégoriquement l'existence d'un mensonge ou d'une fraude fiscale concernant la relation entre Airbnb France et Airbnb Ireland. Il reconnaît représenter simultanément les deux entités, mais affirme que cela ne prouve en rien qu'elles seraient confondues. Selon lui, cette dualité serait juridiquement cohérente et ne constituerait pas une violation des règles déontologiques de sa profession. Pourtant, cette position repose sur une construction fictive destinée à masquer un système de confusion volontairement entretenu — et juridiquement intenable.

La réalité est simple : face aux contradictions flagrantes de ses propres écritures, deux hypothèses s'imposent. Soit Maître Rouhette manque gravement de compétence juridique pour percevoir l'incohérence manifeste de sa stratégie — ce qui semble peu crédible compte tenu de son expérience. Soit, plus vraisemblablement, il exploite sciemment l'ambiguïté juridique entre Airbnb France et Airbnb Irlande, non pas pour défendre la justice, mais pour maximiser ses honoraires, au détriment de la transparence et de l'équité du procès.

Dans les deux cas, ce manquement constitue une atteinte grave à la bonne administration de la justice, exposant la procédure à un risque manifeste de partialité et de manipulation.

Pour illustrer l'absurdité de cette situation, imaginez un voisin, mentionné par erreur dans une procédure à laquelle il n'aurait pas dû participer. Son rôle serait de se retirer immédiatement, sans entrer dans le fond du débat. Mais ici, ce voisin choisit de rester actif, produit des observations, réclame l'accès à des pièces confidentielles, et, à la fin, réclame 50 000 euros pour procédure abusive. Ce comportement serait jugé opportuniste, voire abusif.

Or, c'est exactement ce que Maître Rouhette a fait. Plutôt que de reconnaître qu'Airbnb France n'était pas concernée — s'il en était convaincu — il a engagé la procédure à fond : trois incidents, près de 40 pages de conclusions chacun, , une quarantaine de pièces versées au débat. Cette participation massive n'a ni servi la vérité ni clarifié la procédure. Elle n'a produit que confusion.

Et pourquoi ? Pour finalement affirmer que l'entité qu'il représente n'était pas concernée. Cette stratégie ne défend ni la loyauté ni la justice, mais vise uniquement à maximiser ses honoraires. Une telle intervention, sur plusieurs incidents avec un travail rédactionnel et argumentatif aussi important, représente une rémunération significative.

Ce comportement soulève une question essentielle : Maître Rouhette défend-il réellement une partie, ou exploite-t-il une faille procédurale pour en tirer un avantage personnel, au mépris de la transparence, de la clarté et des principes fondamentaux du contradictoire ?

Juridiquement, cette attitude est intenable. On ne peut prétendre que les deux entités sont distinctes, les représenter simultanément, produire des pièces au nom de l'une pour défendre l'autre, puis affirmer que les confusions sont un malentendu.

Ce n'est pas une défense, c'est une manipulation. Pire encore, cette stratégie brouillonne ne sert ni Airbnb France ni Airbnb Irlande, mais uniquement les intérêts de Maître Rouhette lui-même.

Étude d'Huissier SELARL Lotte Canto Vidal : Manipulations et falsifications procédurales inexcusables — Quand Maître Rouhette joue la montre en déversant des pièces à la dernière minute

Maître Rouhette, vos tentatives grossières de manipulation de la procédure atteignent un sommet inadmissible. Vous avez délibérément déversé une pièce cruciale la veille de l'audience, preuve manifeste que vous saviez que la situation se refermait lourdement sur Airbnb et vos stratagèmes. La requête Béteille, engagée sans autorisation préalable du juge, est non seulement illégale, mais constitue une fraude procédurale évidente. Tous les éléments soumis au tribunal — documents bancaires, dossiers fiscaux en Angleterre, procédures en cours en France — confirment sans équivoque que l'adresse valable et connue reste le 10 avenue Champaubert, et non celle arbitrairement avancée pour justifier vos manœuvres dilatoires.

Lors de l'audience, il est apparu clairement que votre alliance avec Xavier de Lipski est flagrante. Deux jours avant, celui-ci s'est déporté en envoyant une lettre au juge de la mise en état, alors même qu'il avait confirmé plusieurs fois par mails son intention de nous défendre le jour même. Vous avez usé de méthodes dilatoires et manipulatrices, en parfaite coordination avec lui **(Voir mail Maitre de Lipski Page 204)**

Maître Rouhette, cette tactique grossière que vous avez savamment orchestrée ne trompe plus personne. La justice finira par exposer vos manœuvres, et il sera établi que vous avez cherché à manipuler la procédure, défendant vos propres intérêts plutôt que ceux de votre client.

Votre comportement est inacceptable et porte gravement atteinte à l'honneur de votre profession. Vous tentez vainement de déformer les faits, niant que l'huissier a bien retrouvé Mme Gale au 10 avenue Champaubert, lui a signifié les actes, et permis la saisie injustifiée de près de 6 000 euros sur son compte. Cette contradiction manifeste révèle une stratégie de dissimulation intolérable. Votre attitude bafoue les principes élémentaires de justice et le respect des règles républicaines. Comme ma fille vous l'a rappelé, vous n'exercez pas au Royaume-Uni, où la justice est devenue un théâtre grotesque, mais en France, où l'équité doit prévaloir.

Vous faites partie d'un cabinet britannique et adoptez les mêmes méthodes malhonnêtes. Pendant que nous y sommes, sachez que, face à votre malhonnêteté et celle de votre client, la même maison vient d'être saisie de manière ignoble par une banque complice, dans une justice britannique corrompue.

Il suffit de jeter un œil à l'ordonnance de saisie, qui ferait honte aux républiques bananières les plus reculées. Cette ordonnance ne mentionne même pas l'adresse de la propriété. Le jugement montre à quel point la procédure est grotesque : Peter Marquand, qui cumule les fonctions de

juge de la mise en état et de juge d'appel, rend des décisions iniques en se jugeant lui-même, privant ainsi la procédure d'équité et de démocratie. **(Pages 184 à 191)**

Ce jugement de saisie britannique est d'une légèreté et d'une opacité indignes. Comment peut-on, dans un État de droit, ordonner la saisie d'un bien immobilier de près de 2,5 millions d' euros sans indiquer son adresse précise ? Sans aucune indication cadastrale, valeur estimative, descriptif, ni justification ? C'est comme signer un titre de saisie sur un bien hypothétique, dans une procédure fantôme.

Un tel jugement, aux conséquences financières et humaines graves, ferait rougir les pires républiques bananières. Il ne respecte ni la procédure civile, ni les droits de la défense, ni le droit à un procès équitable. Il repose sur des éléments flous, sans confrontation contradictoire, ni vérification, dans une opacité totale.

La justice britannique a failli à son devoir de protéger les justiciables, préférant les intérêts de puissants acteurs économiques au détriment d'une partie vulnérable. Ce type de décision, bafouant les règles du droit, ne devrait avoir aucune force obligatoire. Elle est illégitime et manifestement partiale.

Par ailleurs, Master Lisa Sullivan, qui change de rôle entre juge et avocat, signe dans l'affaire Crawford & Co des jugements violents non seulement la légalité, mais aussi l'éthique judiciaire. Nous sommes consternés par cette volonté manifeste de nous écraser par tous les moyens. Maître Rouhette, votre malhonnêteté est flagrante, votre stratégie grossière, et votre intégrité absente. Il est temps que la justice révèle enfin votre jeu de dupes.

Enfin, puisque vous tentez de faire croire que la justice britannique nous a donné tort, rétablissons la vérité. Pour présenter ce dossier devant la High Court dans l'affaire Crawford & Co, nous avons déboursé plus de 15 000 euros. Malgré cela, nous n'avons jamais été entendus, aucun débat contradictoire n'a eu lieu, et nous n'avons même pas eu accès aux conclusions adverses. C'est une parodie de justice, indigne d'une démocratie moderne.

L'ordonnance rendue par Master Lisa Sullivan, qui rejette nos prétentions, ni toute justification factuelle ou juridique vérifiable. Ce document ressemble plus à une ébauche qu'à une véritable décision de justice. Il suffit de le lire pour constater à quel point la justice britannique se fait complice, par lâcheté ou opportunisme, d'un système qui protège les intérêts des puissants au détriment de toute équité. Cela fait honte à certaines républiques dites bananières.

En France, la procédure civile suit un calendrier strict où chaque acte doit être validé dans un ordre précis. Or, dans cette affaire britannique, on observe une situation inconcevable : le « claim form » — équivalent d'une assignation — est enregistré le même jour qu'un « stay » (suspension de procédure). En droit français, cela serait incompréhensible, voire impossible, car une suspension doit être ordonnée après examen des pièces et arguments des parties, pas simultanément à l'introduction de la procédure.

Ce prétendu « stay », fondé sur une accusation de diffamation, est non seulement absurde, mais constitue une inversion totale des rôles. Comment peut-on accuser de diffamation une partie qui s'appuie sur des rapports officiels, signés et tamponnés, produits par les experts

eux-mêmes de Crawford & Co, une multinationale valorisée en milliards ? En réalité, madame Gale est placée sur le banc des accusés pour avoir simplement exposé des faits documentés.

Ce qui est encore plus inquiétant, c'est que ce jugement, sans fondement juridique sérieux, est validé par la High Court comme s'il était incontestable. Nous avons pourtant présenté des explications précises et étayées, mais elles ont été ignorées. Toutes les voies de recours ont été verrouillées. C'est la parfaite illustration du pouvoir excessif d'Airbnb et de la dérive d'une justice britannique qui, au lieu de protéger les droits fondamentaux, devient un outil d'étouffement, fondé sur l'influence et les ressources, dans un système où l'équilibre des droits est purement théorique.**(les jugements de Master Lisa Sullivan de la cour de Cassation de Londres Pages 192 à 200)**

Au Royaume-Uni, Airbnb dicte sa loi. La plateforme obtient des jugements officiels de la High Court sur des demandes contestables, voire absurdes. Il suffit qu'elle affirme quelque chose pour que cela devienne une vérité judiciaire, sans que nous soyons entendus ni que nos arguments soient examinés. Ainsi, une ordonnance injustifiée devient un arrêt exécutoire, sans fondement sérieux, et rend tout recours impossible.

Master Lisa Sullivan, parfaitement consciente des preuves accablantes et de nos arguments, a grotesquement choisi de soutenir Crawford & Co, en leur évitant même l'obligation de présenter des conclusions en défense. En manipulant ainsi la procédure, elle a protégé cette entité liée à Airbnb, lui permettant d'échapper à toute contestation malgré une fraude évidente. Cette complicité flagrante révèle un système judiciaire profondément biaisé, où la justice sert les puissants au détriment de la vérité et de l'équité.

Nous ne nous sommes pas inclinés. Floués par cette juridiction qui a ignoré nos arguments solides, nous avons porté l'affaire devant la Cour européenne des droits de l'homme, seule instance capable aujourd'hui de garantir une justice véritable face à un système britannique qui favorise les puissants aux dépens des justiciables.

Comment justifier qu'une justice prétendument démocratique tolère de tels subterfuges ? Ce système ne protège ni la vérité, ni l'équité, mais sert ceux qui manipulent la procédure à leur profit.

Nous saluons le travail du juge de la mise en état qui, malgré vos mensonges répétés et vos manipulations, Maître Rouhette, a su faire preuve de clairvoyance et d'impartialité en écoutant nos arguments. Nous attendons avec confiance la décision du 10 septembre.

Thomas Rouhette, il est temps que vous cessiez de présenter la justice britannique comme un modèle à suivre pour justifier vos manœuvres douteuses.

Monsieur Rouhette, vous prétendez que nous vous accusons de malhonnêteté, de fraude et autres, et que nous vous traitons d'une façon injurieuse. Pourtant, ces affirmations reposent sur des faits rigoureusement étayés, après plus de cinq ans de souffrance.

Pourtant, malgré ces accusations graves, vous n'avez jamais engagé la moindre procédure en diffamation ou autre action judiciaire contre Madame Gale pour défendre votre honneur. Comment expliquez-vous cette absence de démarche judiciaire alors même que vous répétez publiquement ces prétendues accusations contre nous ? Ce silence manifeste témoigne de votre crainte du contradictoire, qui mettrait en lumière la vérité. Votre inaction face à nos preuves constitue une reconnaissance implicite de la légitimité de nos allégations et révèle votre volonté d'éviter toute confrontation honnête et transparente.

Le choix de Me Thomas Rouhette par Airbnb ne semble pas anodin.

En effet, son appartenance à un cabinet d'origine britannique laisse supposer que ce choix s'inscrit dans une stratégie procédurale inspirée des pratiques anglo-saxonnes, souvent caractérisées par une approche particulièrement combative et opportuniste.

Cependant, il convient de rappeler que la présente procédure relève du droit français et doit être conduite dans le respect strict des règles de procédure et de la déontologie applicables aux avocats en France.

À notre grande surprise, nous constatons que, pendant ce temps, en France, les mêmes dérives se répètent : erreurs manifestes, ordonnances rendues sans contradictoire, et un système judiciaire qui semble, trop souvent, pencher en faveur des plus puissants. Il est particulièrement troublant de voir comment Airbnb, fort de ses moyens colossaux, déploie toutes les ressources possibles pour étouffer les contestations, allant jusqu'à précipiter des citoyens ordinaires dans des procédures interminables et ruineuses. Cette réalité, que nous pensions lointaine ou propre à d'autres systèmes, se matérialise ici, au cœur même de nos institutions.

Madame Couffignal, que faut-il de plus pour que l'on mesure l'ampleur de cette dérive ? Quelle signification donner à la responsabilité de l'Ordre des avocats et du bâtonnier, si ce n'est pour sanctionner un avocat comme Maître Rouhette, qui foule manifestement aux pieds les règles de procédure et les principes fondamentaux de la déontologie ? Ses manœuvres dilatoires, ses mensonges et manipulations apparaissent noir sur blanc dans des dizaines de pages d'incidents invraisemblables. Pire encore, son argumentation est si fragile qu'on a l'impression qu'il oublie ce qu'il a affirmé d'une page à l'autre.

Il ne défend pas une PME, mais une entité pesant 11 milliards de dollars — oui, milliards, pas millions. Brian Chesky, le PDG d'Airbnb,

« laughs all the way to the bank ». Ils s'engraissent tandis que d'autres souffrent, grâce à un système ficelé où des individus comme Maître Rouhette ou Crawford & Co se jettent sous le bus pour leur propre profit, ou opèrent derrière des entités fictives, manipulant tout à leur guise, ignorant leurs propres règles, et laissant des milliers de victimes sur le carreau.

L'humiliation subie par les utilisateurs, exclus de manière totalement unilatérale par Airbnb, est profondément choquante. Cette entreprise, qui a généré 60 millions d'euros de chiffre d'affaires en France tout en ne payant que 70 000 euros d'impôts, s'appuie sur un système inhumain et cynique. Ses conseillers, répartis dans le monde entier, sont traités comme des esclaves

modernes, payés à peine 2 dollars de l'heure — un fait que nous pouvons démontrer grâce à des enregistrements téléphoniques accablants.

Plus grave encore, Airbnb ferme arbitrairement des comptes, détruisant des vies sans offrir le moindre recours ni explication, réduisant ses utilisateurs à de simples objets jetables. Pour preuve, voici un extrait explicite **(page 171)** d'un mail reçu trois jours après l'incendie :

« *Après un examen complet de votre compte, nous avons décidé de vous exclure de la communauté Airbnb. Par conséquent, vous ne pouvez plus accéder à votre compte ni en créer un nouveau. Nous avons estimé que vous aviez enfreint la section Sécurité des Valeurs de la communauté Airbnb, que vous aviez acceptée dans les Conditions de service.* »

Ce refus de justice, cette brutalité procédurale, dévoilent la réalité d'un système où l'humain est sacrifié au profit des intérêts financiers d'un géant qui, lui, « rit jusqu'à la banque », au mépris total des droits et de la dignité des plus vulnérables.

Imaginez, Madame Couffignal, perdre tout ce qui a construit une vie entière : objets précieux, souvenirs irremplaçables, mémorabilia familiales chargées d'émotion. Ce que la demanderesse subi dépasse largement un simple incendie ou une perte matérielle : c'est une dévastation profonde, un traumatisme dont les effets psychologiques sont scientifiquement reconnus. La douleur de voir s'effondrer un univers personnel est incomparable , à cela s' ajoute 5 ans de procédure et les mensonges et manipulation,

À cela s'ajoute la double peine des messages contradictoires envoyés par Airbnb et ses partenaires : un jour, ils prétendent prendre en compte notre situation, pour deux heures plus tard nous rejeter sans préavis. Cette oscillation entre espoir et rejet brutal, cette instabilité émotionnelle permanente, a été un véritable supplice.

Pire encore, tenter de communiquer avec eux est littéralement impossible. Ils ont mis en place un système kafkaïen à la « British security », où il est quasiment irréalisable de parler à un interlocuteur humain. Pendant près de deux ans, la demanderesse vécu cette torture administrative : enchaînements d'appels sans réponse, e-mails ignorés, réponses automatisées ou mensongères.

Le scandale Crawford & Co illustre parfaitement cette dérive grotesque. Après près de 1000 échanges d'e-mails pour prouver la bonne foi et la gravité de la situation, la demanderesse a été traitée comme des numéros, ballottés sans considération humaine, au mépris total de ses droits et de sa dignité.

Ce qui nous choque encore davantage, c'est la facilité avec laquelle ces mensonges sont articulés — une capacité à tordre la vérité qui n'est pas différente de celle que démontre Maître Thomas Rouhette lui-même. Nous sommes consternés de constater qu'un avocat parisien, bénéficiant du titre de « Maître », semble se croire au-dessus des lois. Avec un mépris flagrant pour les principes républicains, il agit comme si sa robe lui garantissait une impunité.

En lisant les conclusions de Maître Rouhette, on se demande avec inquiétude si la justice française ne devient pas à son tour le reflet d'un système fictif, à l'image du modèle britannique

instrumentalisé par Airbnb et ses partenaires. Nous avons été stupéfaits de voir un juge de la mise en état s'embourber dans des justifications bancales, pleines de contradictions et maladresses d'une page à l'autre, comme s'il cherchait à légitimer l'injustifiable.

Il suffit d'examiner les incidents de procédure soulevés par Maître Rouhette : chaque ligne témoigne non pas de rigueur juridique, mais d'une stratégie fondée sur l'évitement, la déformation des faits, et parfois le mensonge pur et simple. Voici quelques extraits révélateurs...

CONCLUSIONS

Maître Rouhette, vos agissements sont une insulte à la rigueur judiciaire. Votre stratégie ? Un enchevêtrement de contradictions, une pluie de documents incohérents, des manipulations procédurales évidentes — tout cela pour défendre une multinationale, sans égard pour les vies qu'elle écrase.

Pensez-vous vraiment que ces incohérences passent inaperçues ? Que l'usage désinvolte de pièces confidentielles, la confusion volontaire entretenue dans les écritures, ou encore la désinvolture procédurale seront ignorés ? Tout est documenté, noir sur blanc, dans le dossier. Impossible de nier.

Votre attitude, mêlant incompétence et mauvaise foi, n'a fait qu'intensifier la souffrance d' une famille. Vous avez voulu noyer le fond du litige sous un flot de paperasse contradictoire, tout en réclamant 50 000 € pour une prétendue procédure abusive… que vous avez pourtant vous-même contribué à complexifier.

C'est une double peine. Un affront à la justice. Et un mépris total pour les victimes, la demanderesse et sa famille.

Il n'y a plus rien à prouver. Chaque pièce, chaque mensonge, chaque manipulation est consignée. Vous avez choisi de servir les intérêts d'Airbnb au mépris des principes fondamentaux de la procédure. Mais la vérité est là, et elle finira par triompher.

Il est temps que la justice reconnaisse la gravité de ces manœuvres dilatoires et mette un terme à cette dérive. Non pas pour la demanderesse et sa famille uniquement, mais pour restaurer la confiance dans l'institution judiciaire.

Quant à la Garantie Hôte — que vous continuez de nier contre toute évidence — elle est expressément qualifiée d'assurance dans les documents que vous avez vous-même produits. L'ignorer relève d'un aveuglement volontaire.

Les pièces versées par Airbnb ne sont pas des preuves : ce sont des constructions biaisées destinées à détourner l'attention et à masquer leurs responsabilités. Leur méthode est claire : brouiller les pistes, étouffer les faits, instrumentaliser la procédure. Mais cette stratégie a échoué : tout est exposé, ligne par ligne.

Mais le plus choquant reste la manipulation du désistement : présenté comme un acte volontaire, il a été exploité de manière opportuniste pour tenter de fermer définitivement la porte à toute suite de l'affaire, notamment contre Airbnb France. Ce procédé relève d'une manœuvre déloyale, visant à piéger la partie demanderesse dans une extinction de l'action qu'elle n'a

jamais souhaitée. Et comme si cela ne suffisait pas, Maître Rouhette a osé réclamer 3 000 € au titre d'un prétendu « article 700 », profitant cyniquement d'un désistement qu'il a lui-même instrumentalisé. Ce comportement, d'une brutalité juridique inacceptable, démontre une volonté de verrouiller le dossier par tous les moyens, au mépris des droits les plus élémentaires de la partie adverse.

Il ne s'agit plus de débattre de faits : il s'agit de mettre fin à une mascarade judiciaire. La justice n'a plus le droit de détourner le regard

Signalement à l'assurance professionnelle

Compte tenu des dysfonctionnements graves observés dans la conduite de la procédure et de leurs conséquences directes sur Mme Razzaghi-Gale , il apparaît légitime d'envisager un signalement auprès de l'assurance professionnelle de Maître Rouhette.

Cette démarche ne préjuge pas d'une responsabilité établie, mais vise à alerter les parties concernées afin qu'elles puissent, le cas échéant, procéder aux vérifications nécessaires. Elle s'inscrit dans un souci de prévention et de protection des droits des justiciables.

Il apparaît désormais que Me Thomas Rouhette persiste dans une attitude de dissimulation, voire de manipulation, profitant pleinement du silence judiciaire. Entre les condamnations successives — 8.000, puis encore 8.000, puis 3.000 euros — et un désistement instrumentalisé avec Me de Lipski, il a su tirer avantage d'une procédure qu'il a lui-même contribué à dévoyer, tout en empochant des honoraires sur des conclusions truffées de dénégations et de contrevérités. Ses contradictions, sa prétendue neutralité et son habileté à détourner le sens de la procédure soulèvent de graves questions. Tant qu'il ne sera pas directement assigné devant un tribunal, il continuera à se soustraire à toute responsabilité. Seule une mise en cause formelle, engageant son assurance professionnelle, semble aujourd'hui de nature à provoquer une réaction – ou, à tout le moins, à l'obliger à rendre des comptes.

Dans ce contexte, nous gardons résolument ouverte l'option d'une mise en cause directe de Me Rouhette devant les juridictions compétentes. Une telle action viserait non seulement à faire la lumière sur ses agissements, mais aussi à engager, le cas échéant, la responsabilité de son assurance professionnelle. Il est essentiel que ce type de comportement cesse de se dérouler à l'abri de toute conséquence.

Il est particulièrement révélateur que Me Thomas Rouhette, bien qu'ayant obtenu une condamnation contre Mme Gale en juin 2024, n'ait engagé aucune mesure d'exécution immédiate. Ce n'est qu'en avril 2025, soit près de dix mois plus tard, qu'il a déclenché la saisie bancaire – précisément au moment où Me de Lipski s'était déporté et où Mme Gale se retrouvait sans avocat, donc dans l'incapacité de s'opposer dans les délais. Cette inaction prolongée suivie d'une exécution soudaine en l'absence de défense apparaît comme une manœuvre stratégique : il a sciemment attendu que la procédure d'appel soit vidée de sa substance par un désistement orchestré, pour ensuite faire exécuter la condamnation sans entrave. Une telle

temporalité interroge sérieusement sur sa bonne foi et laisse penser qu'il a délibérément profité de la vulnérabilité procédurale de la partie adverse pour asseoir ses intérêts.

Madame Couffignal, que vous faut-il de plus pour constater l'évidence ? Les faits sont clairs, les pièces sont là, les manquements sont graves. Maître Rouhette a non seulement failli à ses obligations fondamentales de rigueur, de loyauté et de respect de la procédure, mais il a également contribué activement à une manœuvre procédurale visant à étouffer le litige. Son comportement va bien au-delà d'une simple erreur : il s'agit d'un abus de droit manifeste, qui a causé un préjudice direct et profond à Mme Gale Dans ce contexte, **l'Ordre des avocats a le devoir de protéger l'intégrité de la profession** et de garantir que de tels agissements ne puissent rester sans suite. Fermer les yeux, c'est cautionner l'inacceptable. Il est temps d'agir, non pas par convenance, mais par **exigence déontologique et devoir de justice**.

La stratégie adoptée par Me Thomas Rouhette ne repose pas sur des arguments juridiques solides, mais sur des manipulations visant à puiser dans les ressources de la partie adverse par des moyens détournés. Plutôt que de défendre son client avec transparence et rigueur, il s'est livré à des manœuvres trompeuses, proches de l'escroquerie procédurale. Cette attitude, qui confine à l'abus de confiance, dénature complètement le rôle d'un avocat et porte gravement atteinte à l'intégrité du processus judiciaire. Il s'agit là d'un comportement inacceptable, qui justifie une vigilance accrue et une possible intervention des autorités compétentes.

Nous vous remercions de l'attention portée à la présente et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Madame Marion Couffignal , à l'expression de nos salutations distinguées.



Nooshkin Gale

Liste des fichiers numériques – Dossier Razzaghi-Gale c. Airbnb

2021, mars 18 Rapport pompier"**VRAI"** – 3 pages – Royaume-Uni**, (pp 109 à 111)**

2021, mars 18 Rapport expert présenté"**FAUX** par Rouhette **– 2 pages (pp 91 à 92)**

2021, mars 18 **R**apport expert sinistre (Crawford & Co) – **rapport complet (pp 91a 106)**

2021, mars 18 Rapport pompier présenté par Rouhette **– 2 pages (pp 89 à 90)**

2021, mars 20 Garantie Hôte – preuve ignorée par Rouhette **(pp 1 à 3)**

2021, mars 24 Airbnb – confirme couverture de la garantie hôte **(pp 43,44,51)**

2021, mars 28 Clôture compte Airbnb – évoque ses valeurs / insulte flagrante (pp 171)

2021, avril 8 Rapport sinistre – rempli de mensonges – ignoré par Rouhette (pp 152 à 160)

2023, nov. 8 Lettre adressée à Chrissie Harewood – Expert sinistre (pp 172 à 180)

2023, nov. 8 Lettre à Ollie Waterman – copie à Thomas Rouhette (pp 141 à 151)

2023, déc. 29 Natalia Gale au bâtonnier de Paris et T. Rouhette (pp 38 à 43)

2024, mars 12 Cour de cassation – assignation suspendue le même jour (pp 192 à 194)

2024, mars 12 Assignation acceptée le même jour (pp 195 à 199)

2024, juin 24 Déclaration d'appel – (pp 200)

2024, oct. 18 Conclusions XDL – désistement Gale (pp 201)

2024, oct. 23 Ordonnance de désistement total et d'extinction (pp 167)

2024, nov. 15 Requête en opposition à sa propre requête du 18 octobre (pp 123 à 128)

2024, déc. 2 Lettre plainte de Xavier DXL contre Thomas Rouhette (pp 161)

2025, janv. 17 Réponse de Rouhette au bâtonnier – lettre de XDL (pp 112)

2025, janv. 21 Lettre de XDL au bâtonnier de Paris – plainte fictive (47)

2025, janv. 31 Conclusions détaillées XDL – à vérifier si envoyées RPVA (pp 28 à 37)

2025, fév. 12 courriel DLX a natalia juge dit appel d instance (pp 205)

2025, mars 12 Ordonnance de désistement total (pp 129 à 131)

2025, March 19 Lettre de Mme Gale à la magistrate – suite à l'ordonnance du 12 mars (pp 86)

2025, mai 12 Demande d'amende – révision ordonnance du 12 mars – Me Dewhurst (pp 132 à 137)

2025, mai 20 Plainte officielle de Mme Gale au procureur contre XDL et Rouhette (pp 52 à 84)

2025, mai 22 Explications de T. Rouhette au bâtonnier suite à la plainte (pp 112 à 118)

2025, juin 16 Rapport pompier – 4 pages – le vrai (pp.119 à 122)

2025, juillet 24 ReJet déontologie du bâtonnier et réponse Maître TRouette (pp 203)

2025, sept. 10 Audience – demande de révision pour incompétence (pp 140)

2021, 9 nov La garantie hôte – pièces extraites d'Airbnb 202**1 (pp 1 à 4)**

2023, 6 juillet) La garantie hôte – pièce 5 de Thomas Rouhette **(pp 6 à 26)**

2025,11 mars Courriel XDL a Natalia/Lucy indiquant qu il plaide (**pp 242)**

- Vérification Passeport , Promesse Airbnb visant la sécurité (pp 306)

2021 ,30 juillet - Rapport Expert Incendie Bergogne, qui dit pas interviewer le locataire (pp 309)

2021, 10 juin - Un autre hôte qui explique avoir contracté les autorités contre le même locataire (pp 313)

2022, dec 7 - Xavier de Lipski demandant indemnisation, à défaut procedure (pp 301 à 303)

2023, 5 jan - Maitre Rouhette affirmant défendre demandant pièces (pp 304)

« Ordonnances honteuses britanniques » + saisie maison Mme Gale **(pp 184 à 192)**

LA MAISON BRULEE (PP 244 a 255)