Audience du 8 octobre 2024 à 13h40
RG n° 24/05337

Au Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris, 4ème Chambre civile, 1ère Section

CONCLUSIONS D'INCOMPETENCE

Régularisées par RPVA le 4 octobre 2024

POUR :

La société AIRBNB IRELAND UNLIMITED COMPANY, *Private Unlimited Company,* dont le siège social est sis 3 Dublin Landings, North Wall Quay, International Financial Services Centre, Dublin 1, D01 C4E0, Irlande, enregistrée sous le numéro 511825 auprès du *Companies Registration Office*, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

DÉFENDERESSE AU FOND
DEMANDERESSE À L'INCIDENT

(ci-après **« Airbnb Ireland »**)

Ayant pour Avocat :

Le cabinet Signature Litigation AARPI
Représenté par Maîtres Thomas Rouhette et Ela Barda
Avocats au Barreau de Paris
Demeurant 49/51 avenue George V – 75008 Paris
Tél. : 01 70 75 58 00
Toque : K0151
Email thomas.rouhette@signaturelitigation.com
ela.barda@signaturelitigation.com

CONTRE :

Madame Nooshkin Razzaghi-Khamsi, divorcée **Gale**, de nationalité française, née le 15 janvier 1960 à Téhéran (Iran), se déclarant domiciliée 10 avenue Champaubert, 75015 Paris,

DEMANDERESSE AU FOND
DÉFENDERESSE À L'INCIDENT

(ci-après « **Mme Gale** »)

Ayant pour Avocat :

Maître Xavier de Lipski
Avocat au Barreau de Meaux
Demeurant 25 boulevard Jean Rose – 77100 Meaux
Tél. : 01 60 44 21 34
Email xde.lipski@yahoo.fr

TABLE DES MATIERES

1. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE 4

1.1 Présentation des parties 4

1.1.1 Mme Gale 4

1.1.2 Airbnb Ireland 4

1.2 Les termes de la relation contractuelle entre les Hôtes et Airbnb Ireland 4

1.2.1 Les conditions de service d'Airbnb Ireland 4

1.2.2 La Garantie Hôte fournie par Airbnb Ireland 5

1.3 Rappel des faits de l'espèce 5

1.4 La demande d'indemnisation formée par Mme Gale et son traitement par Airbnb Ireland 7

1.5 La procédure irrecevable engagée par Mme Gale à l'encontre d'Airbnb France 7

1.6 La présente procédure à l'encontre d'Airbnb Ireland 9

2. DISCUSSION 12

2.1 Les juridictions françaises sont incompétentes pour statuer sur l'action de Mme Gale à l'encontre d'Airbnb Ireland 12

2.1.1 Les fondements invoqués par Mme Gale pour fonder la compétence des juridictions françaises sont inopérants 12

2.1.2 L'application des dispositions du Règlement Bruxelles I bis ne permet en aucun cas de fonder la compétence des juridictions françaises 13

a) Les dispositions du Règlement Bruxelles I bis 13

b) La clause attributive de juridiction conclue entre Airbnb Ireland et Mme Gale 14

c) Au surplus, aucune disposition du Règlement Bruxelles I bis applicable aux faits de l'espèce ne permet de fonder la compétence des juridictions françaises 18

2.2 Demandes au titre des frais irrépétibles 20

PLAISE AU JUGE DE LA MISE EN ETAT

1. **Par acte du 28 février 2024**, Mme Gale a assigné Airbnb Ireland devant le Tribunal judiciaire de Paris afin d'obtenir la réparation de plusieurs préjudices qu'elle déclare avoir subis, en raison d'un incendie s'étant déclaré dans une maison lui appartenant à Londres, au cours d'une location réservée par l'intermédiaire de la plateforme Airbnb.

2. Cette assignation est intervenue alors qu'une instance était déjà en cours entre Mme Gale et Airbnb France, initiée le 30 décembre 2022 par Mme Gale. La demanderesse au fond a en effet, dans un premier temps, tenté d'obtenir réparation en assignant la filiale française d'Airbnb, dont les activités sont pourtant parfaitement étrangères à la gestion de la plateforme Airbnb (opérée par Airbnb Ireland).

3. L'instance introduite contre Airbnb France a pris fin par une ordonnance du 11 juin 2024. La présente juridiction a en effet déclaré irrecevables l'ensemble des demandes de Mme Gale et l'a par ailleurs condamnée à une amende civile de 3.000 euros au titre de l'article 32-1 du Code de procédure civile (« CPC »), afin de sanctionner son comportement procédural abusif, ainsi qu'à une indemnité de 5.000 euros au titre de l'article 700 du CPC (non recouvrée à ce jour).

4. Les actions de Mme Gale caractérisent un acharnement procédural dont elle fait preuve depuis maintenant près de deux ans, tentant par tout moyen et en pure opportunité de porter le litige devant les juridictions françaises, alors même que le litige l'opposant à Airbnb ne présente aucun lien de rattachement avec la France. Mme Gale semble en effet vouloir échapper à tout prix à la compétence des juridictions irlandaises ou anglaises, dont elle estime qu'elles lui seraient moins favorables.

5. Ainsi, après un bref rappel des faits et de la procédure **(1)**, il sera démontré ci-après que les juridictions françaises sont en l'espèce manifestement incompétentes pour connaître de l'action de Mme Gale à l'encontre d'Airbnb Ireland **(2)**.

***

1. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

1.1 Présentation des parties

1.1.1 Mme Gale

6. Mme Gale est une ressortissante française, propriétaire d'une maison située au 67 Stephendale Rd, Fulham SW62LT à Londres (la « **Maison** ») (**Pièces adverses n° 4 et 5**). Elle a mandaté un agent, M. Valentin Ivan, pour qu'il publie une annonce de location portant sur cette Maison sur la plateforme Airbnb.

7. Curieusement, Mme Gale a indiqué pour les besoins de la procédure être domiciliée au 10 avenue Champaubert, 75015 Paris[1]. Toutefois, lorsqu'Airbnb France a tenté de lui signifier l'ordonnance du 11 juin 2024 susvisée, le commissaire de justice mandaté à cet effet a constaté que Mme Gale était inconnue à cette adresse (**Pièce n° 31**[2]).

1.1.2 Airbnb Ireland

8. La société Airbnb Ireland, établie en Irlande, fournit une plateforme électronique (accessible en France via le lien www.airbnb.fr et son application) qui permet à des personnes souhaitant réserver un hébergement meublé (appelées « **Voyageurs** ») d'entrer directement en contact avec des personnes proposant leur logement à la location (appelées « **Hôtes** ») (**Pièce n° 1**[3]).

1.2 Les termes de la relation contractuelle entre les Hôtes et Airbnb Ireland

1.2.1 Les conditions de service d'Airbnb Ireland

9. Au moment de la création de leur compte, les Hôtes sont tenus d'accepter les conditions de service du site (« **Conditions de service** », **Pièce n° 2**[4]).

10. Ce faisant, ils concluent un contrat avec Airbnb Ireland :

> « *Les présentes Conditions de service pour les utilisateurs européens (les « Conditions ») sont un contrat juridique contraignant entre vous et Airbnb qui régit votre droit d'utilisation des sites web, applications et autres offres d'Airbnb (appelés collectivement, la « Plate-forme Airbnb »). Lorsqu'ils sont utilisés dans ces conditions, les termes « Airbnb », « nous », « nos » ou « notre » désignent l'entité Airbnb mentionnée à l'Annexe 1 avec laquelle vous concluez un contrat* » (**Pièce n° 2**[5], soulignements ajoutés).

11. L'Annexe 1 des Conditions de service mentionnée dans l'extrait ci-dessus désigne Airbnb Ireland comme étant la seule entité contractant avec les utilisateurs domiciliés en France et au Royaume-Uni, dès lors que les prestations fournies ne relèvent pas des domaines d'activités visés comme relevant des entités Airbnb Travel, LLC ou Airbnb Stays, Inc (**Pièce n° 2**[6]).

---

1 Assignation de Mme Gale du 28 février 2024, p. 1
2 **Pièce n° 31** : Echanges de courriels entre les conseils d'Airbnb France et la SELARL LOTTE CANTO du 5 au 8 août 2024
3 **Pièce n° 1** : Mentions légales du site Airbnb https ://www.airbnb.fr/about/company-details
4 **Pièce n° 2** : Conditions de service du site Airbnb applicables au 14 mars 2021.
5 **Pièce n° 2** : Conditions de service du site Airbnb applicables au 14 mars 2021, p. 2
6 **Pièce n° 2** : Conditions de service du site Airbnb applicables au 14 mars 2021, p. 23

1.2.2 La Garantie Hôte fournie par Airbnb Ireland

12. Airbnb Ireland fournissait, à l'époque des faits litigieux[7], la Garantie Hôte, qui est une garantie contractuelle par laquelle elle accepte d'indemniser les Hôtes des dommages affectant le bien loué par le biais de sa plateforme, à certaines conditions.

13. Les conditions de la Garantie Hôte sont précisées dans un document distinct des Conditions de service (ci-après les **« Conditions de la Garantie Hôte »**, **Pièce n° 3**).

14. Les termes des Conditions de la Garantie Hôte précisent d'emblée que la Garantie Hôte ne constitue pas une garantie d'assurance, mais un engagement contractuel d'indemnisation soumis à conditions :

> « *Airbnb s'engage à vous dédommager, en tant qu'hôte, afin de réparer ou remplacer vos Biens Couverts (*[tels] *que définis ci-dessous) endommagés ou détruits suite à une Perte Couverte (telles que définies ci-dessous), sous réserve des exclusions, limites et autres conditions des présentes* [Conditions de la Garantie Hôte].
>
> *Vous devez respecter l'ensemble des obligations et des conditions prévues par les présentes* [Conditions de la Garantie Hôte] *afin de pouvoir recevoir les paiements au titre des Pertes Couvertes. Si vous ne remplissez pas totalement ces conditions, vous ne pourrez pas vous faire rembourser des Pertes Couvertes.* […]
>
> *La Garantie Hôte n'est pas une police d'assurance. Si vous souhaitez une protection au-delà de la* [Garantie Hôte]*, Airbnb vous encourage fortement de souscrire une assurance qui vous couvrira ainsi que vos biens pour les préjudices causés par les Voyageurs ou leurs Invitées, dans l'éventualité où une perte subie ne serait pas couverte par la* [Garantie Hôte]*.* […]
>
> *Ces* [Conditions de la Garantie Hôte] *ne sont pas destinées à constituer une offre d'assurance, ne constituent pas une assurance ou un contrat d'assurance, et ne se substituent pas à l'assurance que vous avez souscrite ou pouvez souscrire. De plus, les présentes* [Conditions de la Garantie Hôte] *ne constituent pas un contrat de service d'assurance tel que défini dans les polices d'assurance standard ISO pour les locataires ou les propriétaires* » (**Pièce n° 3**[8], soulignements ajoutés).

1.3 Rappel des faits de l'espèce

15. Mme Gale a mis en location touristique sa Maison par l'intermédiaire de la plateforme Airbnb. A ce titre, elle a mandaté un agent, M. Valentin Ivan, afin qu'il publie l'annonce sur le site et gère les réservations effectuées par ce biais.

16. Un Voyageur, M. Steven June, a loué la Maison du 17 mars au 1er juin 2021 sur la plateforme Airbnb **(Pièce n° 4**[9]).

17. **Le 18 mars 2021 au soir**, un incendie s'est déclaré depuis la cheminée dont cette Maison était équipée.

18. **Dès le lendemain**, le Voyageur a directement pris attache avec l'agent de Mme Gale pour l'informer de l'incendie et de l'intervention des pompiers de la *London Fire Brigade* (**Pièce n° 4**[10]).

---

[7] La Garantie Hôte n'est aujourd'hui plus proposée par Airbnb. Elle a été remplacée par un programme similaire de protection des Hôtes appelé « AirCover » https://www.airbnb.fr/help/article/3142

[8] **Pièce n° 3** : Conditions de la Garantie Hôte du site Airbnb applicables au 14 mars 2021, p. 2

[9] **Pièce n° 4** : Message envoyé par M. Steven June, le Voyageur, à M. Valentin Ivan, l'agent de Mme Gale le 19 mars 2021.

[10] **Pièce n° 4 :** Message envoyé par M. Steven June, le Voyageur, à M. Valentin Ivan, l'agent de Mme Gale le 19 mars 2021.

19. Plusieurs rapports ont été établis pour tenter de clarifier les circonstances du départ de feu.

20. Tout d'abord, Airbnb Ireland a missionné le cabinet d'expertise **Crawford & Company** pour déterminer si les conditions de mobilisation de la Garantie Hôte étaient réunies. Cet expert a remis deux rapports, successivement les **9 avril et 10 juin 2021** (**Pièces n° 5**[11] **et 6**[12]), qui ont conclu que le Voyageur n'était pas à l'origine de l'incendie et que, par conséquent, la Garantie Hôte n'était pas due (**Pièces n° 5**[13] **et 6**[14]).

21. Crawford & Company a en effet conclu que l'incendie avait été causé par « [...] *la chaleur émanant du conduit de la cheminée qui a réchauffé des solives du plancher en bois séparant le rez-de-chaussée du premier étage à l'arrière de la propriété* »[15] (**Pièce n° 6**[16], traduction libre).

22. Puis, la ***London Fire Brigade*** a remis son rapport d'intervention le **30 juin 2021** (**Pièce n° 7**[17]). Au terme de leur enquête, les pompiers ont conclu que l'incendie était « *d'origine accidentelle, la cause la plus probable étant le rayonnement thermique provenant du conduit de la cheminée sur les solives en bois du plancher du premier étage* »[18] (**Pièce n° 7**[19]).

23. Ensuite, sur mandat du cabinet Crawford & Company, le cabinet **Burgoynes** a produit un rapport technique visant à déterminer l'origine de l'incendie. Ce rapport, remis le **30 juillet 2021,** a également conclu que le feu avait probablement pris au niveau des solives du plancher en bois situés entre le rez-de-chaussée et le premier étage, à l'endroit où la conduite de la cheminée traversait cet espace. En effet, l'expert a estimé que, « *au vu des éléments de preuves à* [sa] *disposition,* ***le conduit de la cheminée constitue l'unique source de combustion possible*** »[20] (**Pièce n° 8**[21], traduction libre, gras et soulignement ajoutés).

24. Dans son rapport technique, le cabinet Burgoynes a également indiqué que, « [étant] *donné que l'incendie s'est déclenché dans un espace fermé inaccessible (vide du plafond),* ***je considère qu'il est peu probable que cet incendie soit directement imputable aux activités de l'occupant*** »[22] (**Pièce n° 8**[23], traduction libre, gras et soulignement ajoutés).

25. Le rapport a par ailleurs relevé un potentiel défaut de construction et une non-conformité par rapport aux normes de sécurité applicables : « il *est possible que l'espace entre le conduit et les matériaux combustibles situés à proximité du vide du plancher ait été inférieur à la distance minimum de 50 mm requise* »[24] (**Pièce n° 8**[25], traduction libre).

26. Enfin, Mme Gale a également mandaté un expert privé, M. Rappaport, afin qu'il se prononce sur la cause de l'incendie. Or, M. Rappaport a lui aussi conclu que la source de la combustion était localisée au niveau du conduit d'échappement de la cheminée et des solives en bois. Cependant, l'expert considère dans son rapport qu'au regard des photographies fournies, la quantité de

---

[11] **Pièce n° 5** : Rapport du Cabinet Crawford & Company du 9 avril 2021.
[12] **Pièce n° 6** : Rapport du Cabinet Crawford & Company du 10 juin 2021 et la traduction des extraits pertinents.
[13] **Pièce n° 5** : Rapport du Cabinet Crawford & Company du 9 avril 2021.
[14] **Pièce n° 6** : Rapport du Cabinet Crawford & Company du 10 juin 2021 et la traduction des extraits pertinents.
[15] Traduction libre depuis la version originale anglaise : « *the fire* (…) *was due to radiating heat from the flue serving the fireplace heating the timber floor joists between the ground and the first floor to the rear property*. »
[16] **Pièce n° 6** : Rapport du Cabinet Crawford & Company du 10 juin 2021 et la traduction des extraits pertinents.
[17] **Pièce n° 7** : Rapport de la *London Fire Brigade* du 30 juin 2021 et la traduction des extraits pertinents.
[18] Traduction libre depuis la version originale anglaise : « *the fire has been recorded as accidental with most probable cause being radiated heat from the flue of a log burnet onto the timber floor joists.* »
[19] **Pièce n° 7** : Rapport de la *London Fire Brigade* du 30 juin 2021 et la traduction des extraits pertinents 1.
[20] Traduction libre depuis la version originale anglaise : « *Based on the available evidence, the flue provided the only plausible alternative source of ignition.* »
[21] **Pièce n° 8** : Rapport du cabinet Burgyones du 30 juillet 2021 et la traduction des extraits pertinents.
[22] Traduction libre depuis la version originale anglaise : « *Given that the fire originated in an inaccessible enclosed space (the floor void), I consider it unlikely that the cause of this fire is directly associated with the occupier's activities* (…). »
[23] **Pièce n° 8** : Rapport du cabinet Burgyones du 30 juillet 2021 et la traduction des extraits pertinents.
[24] Traduction libre depuis la version originale anglaise : « (…) *there remains a possibility that the clearance between the flue and combustible materials associated with floor void was less than the required minimum distance of 50 mm.* »
[25] **Pièce n° 8** : Rapport du cabinet Burgyones du 30 juillet 2021 et la traduction des extraits pertinents.

cendres présente dans le foyer de la cheminée laisserait penser que la quantité de charbon utilisée par le Voyageur aurait excédé les recommandations du fabricant. Selon lui, outre le charbon, d'autres combustibles semblent avoir été utilisés pour allumer un feu dans la cheminée.

27. M. Rappaport estime par conséquent que l'utilisation d'une quantité excessive de charbon et d'autres matériaux combustibles aurait pu faire augmenter la température de la cheminée et de son conduit d'évacuation et que cette température excessive serait responsable de l'ignition des solives en bois (**Pièce n° 9**[26]).

28. Il est toutefois précisé que ce rapport a été établi **uniquement sur la base des photographies fournies par Mme Gale**, le **18 juillet 2022** (**Pièce n° 9**[27]), sans que cet expert ne se soit rendu sur le lieu de l'incendie pour procéder lui-même aux inspections.

1.4 La demande d'indemnisation formée par Mme Gale et son traitement par Airbnb Ireland

29. **Par courrier du 30 mars 2021 adressé à Airbnb Ireland**, Mme Gale a, par le biais de son conseil anglais, sollicité une indemnisation des préjudices subis au titre de la Garantie Hôte, au motif que le Voyageur aurait causé l'incendie (**Pièce n° 10**[28]).

30. **Par courrier du 24 septembre 2021**, le conseil irlandais d'Airbnb Ireland a répondu en indiquant que, conformément aux Conditions de la Garantie Hôte jointes au courrier, aucune garantie n'était due puisqu'il n'était pas démontré que le Voyageur avait causé l'incendie (**Pièce n° 11**[29]).

31. S'en est suivie une correspondance nourrie entre les conseils de Mme Gale et d'Airbnb Ireland **jusqu'en octobre 2022** (**Pièces n° 12 à 20**[30]).

32. En dernier lieu, le conseil irlandais d'Airbnb Ireland a indiqué que cette dernière était en train d'analyser les documents complémentaires transmis par Mme Gale les 9, 19, 20 et 23 septembre 2022 et précisé qu'une réponse serait apportée prochainement à sa réclamation (**Pièce n° 21**[31]).

33. **Le 2 novembre 2022**, Mme Gale a cependant écrit directement à Airbnb Ireland et à son conseil pour les informer du fait qu'un conseil français avait été instruit pour introduire une action en justice en France (**Pièce n° 22**[32]), mettant ainsi un terme aux discussions.

1.5 La procédure irrecevable engagée par Mme Gale à l'encontre d'Airbnb France

34. **Par acte du 30 décembre 2022**, Mme Gale a assigné Airbnb France en réparation des préjudices qu'elle estime avoir subis à la suite de l'incendie.

35. Cette action manifestement irrecevable avait en réalité pour unique but d'échapper à la compétence exclusive des juridictions irlandaises, Mme Gale étant parfaitement informée de l'identité de son cocontractant Airbnb **Ireland**, entité qui était son unique interlocuteur dans le cadre des correspondances précitées (**Pièces n° 10 à 22**).

36. **Par conclusions d'incident n° 1, 2 et 3 régularisées respectivement les 9 juin 2023, 4 septembre 2023 et 12 mars 2024**, Airbnb France a demandé au Juge de la mise en état de déclarer irrecevables les demandes formulées au fond par Mme Gale à son encontre.

---

[26] **Pièce n° 9** : Rapport de Rappaport Consulting du 18 juillet 2022 et la traduction des extraits pertinents.
[27] **Pièce n° 9** : Rapport de Rappaport Consulting du 18 juillet 2022 et la traduction des extraits pertinents.
[28] **Pièce n° 10** : Courrier du conseil anglais de Mme Gale au conseil irlandais d'Airbnb Ireland du 30 mars 2021.
[29] **Pièce n° 11** : Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 24 septembre 2021.
[30] Courriers échangés entre les conseils d'Airbnb Ireland et de Mme Gale entre le 22 octobre 2021 et le 13 octobre 2022.
[31] **Pièce n° 21** : Courrier du conseil anglais de Mme Gale au conseil irlandais d'Airbnb Ireland du 20 octobre 2022
[32] **Pièce n° 22** : Email de Mme Gale à Airbnb Ireland et à son conseil irlandais du 2 novembre 2022.

37. Il convient de relever que Mme Gale a fait preuve d'un comportement procédural navrant tout au long de cette instance, refusant notamment de procéder à la communication complète et numérotée des pièces visées aux termes de son assignation au fond, en violation du principe du contradictoire.

38. Airbnb France a ainsi été contrainte, par acte du 13 mars 2023, de sommer Mme Gale de lui communiquer les pièces visées dans son assignation de manière numérotée (**Pièce n° 23**[33]), sans succès toutefois puisqu'elle s'est contentée d'envoyer à Airbnb France des fichiers PDF de plusieurs centaines de pages en vrac, sans qu'aucun des documents qu'ils contenaient ne soit numéroté (**Pièces n° 24**[34]).

39. Mme Gale n'a pas non plus communiqué spontanément les pièces numérotées et tamponnées au soutien de ses conclusions en réponse sur incident (**Pièce n° 25**[35]).

40. Plusieurs manquements au principe de la confidentialité des échanges entre avocats ont également pu être observés en cours de procédure, le conseil de Mme Gale ayant, par exemple, adressé à Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de Paris, le 27 avril 2023, une lettre faisant référence à des échanges et à des éléments confidentiels (**Pièce n° 26**[36]).

41. Par ailleurs, Mme Gale et sa fille se sont permises de déverser un flot d'injures et de menaces particulièrement déplacées à l'encontre d'« *Airbnb* » et de ses conseils, dans le cadre de divers courriers mais également au sein de ses conclusions en réponse sur incident (**Pièces n° 22**[37], **26**[38], **27**[39], **28**[40]**, 29**[41] **et 30**[42]).

42. **Par ordonnance du 11 juin 2024**, la présente juridiction a notamment :

- **Déclaré irrecevables pour défaut de droit d'agir** l'ensemble des prétentions formées par Mme Gale à l'encontre d'Airbnb France,

- **Condamné Mme Gale à payer une amende civile de 3.000 euros au titre de l'article 32-1 du code de procédure civile**, statuant en ces termes :

  « *Au cas présent, il est relevé que Mme Razzaghi-Khamsi a par le passé longuement échangé avec la société Airbnb Ireland sur le sinistre survenu le 18 mars 2021, qu'elle était parfaitement informée au regard des conditions d'utilisation de la plateforme Airbnb, dont elle ne conteste pas la disponibilité, des rôles de chacune des sociétés ; que ces conditions n'évoquaient en aucune façon la société Airbnb France* ; (…)

  En dépit de ces circonstances et bien qu'informée par la société défenderesse de l'irrecevabilité de ses prétentions à son encontre, Mme Razzaghi-Khamsi a entendu, aux termes de trente-sept pages d'écritures denses et au soutien desquelles elle communique cinquante-huit pièces – dont le contenu est pour certaines sans lien avec leur énoncé ou, plus généralement, avec le présent incident – maintenir ses prétentions, (…)

---

33 **Pièce n° 23** : Sommation de communiquer faite par Airbnb France à Mme Gale le 13 mars 2023.
34 **Pièce n°24** : Courrier officiel du conseil français de Mme Gale au conseil français d'Airbnb France du 14 mars 2023
35 **Pièce n° 25** : Courrier officiel des conseils d'Airbnb France au conseil de Mme Gale le 29 juin 2023
36 **Pièce n° 26** : Courrier du conseil français de Mme Gale au Président de la 4ème Chambre, 1ère Section du Tribunal judiciaire de Paris du 27 avril 2023.
37 **Pièce n° 22 :** Email de Mme Gale à Airbnb Ireland et à son conseil irlandais du 2 novembre 2022 et sa traduction libre.
38 **Pièce n° 26 :** Courrier du conseil français de Mme Gale au Président de la 4ème Chambre, 1ère Section du Tribunal judiciaire de Paris du 27 avril 2023.
39 **Pièce n° 27 :** Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, au conseil d'Airbnb France du 28 mai 2023 et la traduction des extraits pertinents.
40 **Pièce n° 28 :** Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, à la Bâtonnière du Barreau de Paris du 7 juin 2023.
41 **Pièce n° 29** : Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, à la Commission déontologique du Barreau de Paris du 29 décembre 2023
42 **Pièce n° 30** : Conclusions en réponse sur incident de Mme Gale dans la procédure RG n° 23/00213 l'opposant à Airbnb France

Du tout, il y a lieu de retenir que c'est par mauvaise foi ou, à tout le moins, selon une erreur manifeste équivalente au dol que Mme Razzaghi-Khamsi a maintenu son action, laquelle ne servait plus qu'une fin purement dilatoire, la demanderesse ne pouvant raisonnablement se convaincre, au regard des éléments susvisés et de ses propres démarches en vue de régulariser la procédure, de la recevabilité de ses prétentions à l'encontre de la société Airbnb France »[43].

- **Condamné Mme Gale à payer à Airbnb France la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile** - condamnation qui n'a à ce jour toujours pas été exécutée par Mme Gale, en dépit du caractère exécutoire et définitif de l'ordonnance.

43. Le Juge de la mise en état a précisé qu'en « *l'absence de toute autre demande dont est saisi au fond le tribunal,* ***la présente décision met fin à l'instance*** ».

44. Par déclaration du 24 juin 2024, Mme Gale a interjeté appel de l'ordonnance du 11 juin 2024 (**Pièce n° 32[44]**), puis s'est désistée de son appel par des conclusions de désistement datées du même jour (**Pièce n° 33[45]**).

45. **Dès lors, l'instance n° 23/00213 opposant Mme Gale à Airbnb France est désormais définitivement éteinte.**

1.6 La présente procédure à l'encontre d'Airbnb Ireland

46. Mme Gale a finalement assigné Airbnb Ireland en « *intervention forcée avec dénonciation et demande de jonction »*, par trois assignations distinctes (rédigées en des termes quasi identiques) signifiées les 3 janvier, 8 janvier et 28 février 2024.

47. A ce titre, le Juge de la mise en état a indiqué ce qui suit dans son ordonnance du 11 juin 2024 :

> « *Alors que l'incident a été soulevé depuis le 12 juin 2023 et malgré des renvois en mise en état avant les plaidoiries*, [Mme Gale] *n'a toutefois communiqué son assignation en date du 28 février 2024 que le jour-même de l'audience sur l'incident* », (…) *si Mme Razzaghi-Khamsi prouve la délivrance d'une assignation en intervention à l'encontre de la société de droit irlandais Airbnb Ireland,* ***elle ne justifie pas du placement de cette assignation, ni n'a saisi le juge de la mise en état d'une quelconque demande aux fins de voir prononcer la jonction avec la présente instance*** »[46] (gras et soulignements ajoutés).

48. L'ordonnance du 11 juin 2024 ayant mis fin à l'instance n° 23/00213 entre Mme Gale et Airbnb France, l'assignation de Mme Gale du 28 février 2024 doit être considérée comme une assignation au fond, introduisant une action distincte à l'encontre d'Airbnb Ireland.

49. Dès lors, il est d'emblée précisé que les demandes de Mme Gale tendant à voir :

- « *DECLARER recevable et bien fondée ce pour une bonne administration de la justice la demande d'intervention forcée et de jonction* » à l'encontre d'Airbnb Ireland, et

- « *ORDONNER la jonction de la présente assignation en intervention forcée avec l'instance en cours pendante RG N° 23/00213 devant la juridiction de céans* »,

---

[43] Ordonnance du Juge de la mise en état du 11 juin 2024, p. 9
[44] **Pièce n° 32** : Déclaration d'appel n° 24/12785 de Mme Gale à l'encontre de l'ordonnance du 11 juin 2024
[45] **Pièce n° 33** : Conclusions de désistement d'instance d'appel de Mme Gale du 24 juin 2024
[46] Ordonnance du Juge de la mise en état du 11 juin 2024, p. 9

formulées dans son assignation du 28 février 2024, sont désormais sans objet puisqu'elles se rattachent à une instance ayant pris fin le 11 juin 2024.

50. Mme Gale sollicite par ailleurs du Tribunal judiciaire de Paris qu'il :

- juge qu'elle « *est victime de fraude et de dol dans le contrat qu'elle a signée* (sic.) *avec la société AIRBNB* » ;
- juge que « *la société AIRBNB IRELAND a commis une faute dans l'exécution du contrat conclu avec* » Mme Gale ;
- condamne Airbnb Ireland à lui verser :
  - (i) 283.300 euros au titre des dommages matériels et des frais de réparation de la Maison,
  - (ii) « *126 730 euros de juillet 2021 à janvier 2023, soit 6 6670 euros par mois* »,
  - (iii) 3.220 euros par mois au titre de la perte des revenus locatifs de juillet 2021 à janvier 2023,
  - (iv) 4.600 euros au titre des frais de la société Rappaport Consulting que Mme Gale a mandatée pour déterminer l'origine de l'incendie,
  - (v) 9.775 euros au titre de la perte de revenus pour les réservations confirmées sur une période de 5 mois au moment où le compte de l'Agent a été supprimé,
  - (vi) 9.660 euros qui correspondraient à la somme de « *deux factures d'achat d'œuvre d'art* »,
  - (vii) 57.500 euros par mois depuis l'incendie au titre des « *troubles émotionnels et mentaux* » qu'aurait subi Mme Gale « *du fait de la faute de cette société* »,
  - (viii) 3.500 euros au titre de l'article 700 du CPC,

  soit à ce jour un total de plus de 2.740.000 euros.

51. Au soutien de son assignation, Mme Gale a communiqué à Airbnb Ireland un fichier PDF de 90 pages accompagné d'un « Bordereau explicatif », indiquant, pour certaines pièces seulement, la pagination correspondante (**Pièce n° 34**[47]). Aucun des documents fournis dans ce PDF n'est tamponné ni numéroté, ni même présenté dans l'ordre du bordereau (à titre d'exemple, la **Pièce adverse n° 2** figure en page 84, alors que la **Pièce adverse n° 3** s'étend sur les pages 1 à 20).

52. Par ailleurs, la **Pièce adverse n° 22** intitulée « *Dossier PDF du cas de Mme Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée Société GALE c/AIRBNB* » renvoie (probablement) à l'un des fichiers PDF de plusieurs centaines de pages communiqués dans la procédure opposant Mme Gale à Airbnb France. Aucune pièce n° 22 n'a été régularisée dans le cadre de la présente instance.

53. Il est précisé que l'incapacité chronique de Mme Gale à communiquer ses pièces conformément aux règles de procédure applicables rend la préparation de sa défense particulièrement difficile et chronophage pour la défenderesse.

---

[47] **Pièce n° 34** : Bordereau « explicatif » et PDF de 90 pages fournis par Mme Gale au soutien de son assignation du 28 février 2024

54. Au-delà de leur caractère purement fantaisiste, les demandes de Mme Gale ne sauraient prospérer, dans la mesure où les juridictions françaises sont incompétentes pour statuer sur le litige opposant la demanderesse à la société Airbnb Ireland.

55. C’est dans ce contexte que s’inscrivent les présentes écritures.

2. DISCUSSION

56. Par les présentes écritures, Airbnb Ireland entend soulever, *in limine litis*, l'incompétence territoriale internationale des juridictions françaises pour connaître de l'action indemnitaire engagée par Mme Gale à son encontre devant le Tribunal judiciaire de Paris **(2.1)**.

57. Airbnb Ireland formulera ensuite une demande fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile au titre des frais irrépétibles **(2.2)**.

2.1 Les juridictions françaises sont incompétentes pour statuer sur l'action de Mme Gale à l'encontre d'Airbnb Ireland

58. Contrairement à ce que Mme Gale soutient dans son assignation[48], les juridictions françaises sont strictement **incompétentes** pour connaître de son action visant à mettre en œuvre la responsabilité contractuelle d'Airbnb Ireland au titre des Conditions de service et de la Garantie Hôte.

59. Le litige opposant Mme Gale, ressortissante française, à Airbnb Ireland, société établie en Irlande, est soumis au Règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, dit « Bruxelles I bis », dès lors que la défenderesse au fond est domiciliée sur le territoire d'un Etat membre de l'Union européenne (l'Irlande)[49] (ci-après le « **Règlement Bruxelles I bis** » ou le « **Règlement** »).

60. Or, compte tenu de l'applicabilité du Règlement, les fondements invoqués par Mme Gale pour soutenir la compétence des juridictions françaises sont inopérants (**2.1.1**). Par ailleurs et en tout état de cause, en vertu des dispositions du Règlement Bruxelles I bis, les juridictions françaises sont strictement incompétentes pour statuer sur les demandes de Mme Gale (**2.1.2**).

2.1.1 Les fondements invoqués par Mme Gale pour fonder la compétence des juridictions françaises sont inopérants

61. Mme Gale soutient qu'elle serait « *en droit d'assigner devant les tribunaux français la société Airbnb dont le siège social est installé en Irlande pour le sinistre qu'elle a subi dans sa maison à Londres* »[50] (soulignement ajouté).

62. Elle vise à ce titre, d'une part, les articles 14 et 15 du Code civil permettant sous certaines conditions aux ressortissants français d'agir et d'être attraits devant les juridictions françaises.

63. D'autre part, elle invoque l'alinéa 2 de l'article 42 du Code de procédure civile, qui prévoit, en cas de pluralité de défendeurs, un choix de compétence entre les juridictions des lieux de leurs domiciles respectifs. Mme Gale prétend ainsi pouvoir invoquer la compétence des juridictions françaises à l'égard d'Airbnb France, pour fonder la compétence devant les mêmes juridictions dans le cadre d'une action contre Airbnb Ireland. Or, tel qu'il a été expliqué *supra* section 1.5, l'instance n° 23/00213 entre Mme Gale et Airbnb France est désormais éteinte, de sorte que cette disposition est en l'espèce manifestement inapplicable.

64. En tout état de cause, en vertu de l'article 5 du Règlement Bruxelles I bis :

---

[48] Assignation de Mme Gale du 28 février 2024, pp. 6 à 8

[49] En application de l'article 5 du Règlement en vertu duquel « *Les personnes domiciliées sur le territoire d'un État membre ne peuvent être attraites devant les juridictions d'un autre État membre qu'en vertu des règles énoncées aux sections 2 à 7 du présent chapitre* » (soulignements ajoutés).

[50] Assignation de Mme Gale du 28 février 2024, p. 7.

> « *1. Les personnes domiciliées sur le territoire d'un État membre ne peuvent être attraites devant les juridictions d'un autre État membre* ***qu'en vertu des règles énoncées aux sections 2 à 7 du présent chapitre****.*
>
> *2. Ne peuvent être invoquées contre les personnes visées au paragraphe 1 notamment les règles de compétence nationales que les États membres doivent notifier à la Commission en vertu de l'article 76, paragraphe 1, point a)* » (gras et soulignements ajoutés).

65. Les articles 14 et 15 font partie des dispositions notifiées à la Commission européenne en vertu de l'article 76.1 (a) du Règlement Bruxelles I bis (**Pièce n° J-1**[51]).

66. Ces dispositions, et plus largement toute autre règle de conflit de juridictions interne au droit français, ne peuvent donc être invoquées pour fonder la compétence des juridictions françaises envers un défendeur établi dans l'Union européenne, en l'occurrence en Irlande.

67. **Ainsi, les dispositions invoquées par Mme Gale pour tenter de fonder la compétence des juridictions françaises sont en l'espèce manifestement inapplicables.**

2.1.2 L'application des dispositions du Règlement Bruxelles I bis ne permet en aucun cas de fonder la compétence des juridictions françaises

68. Seule l'application des règles de conflits de juridiction prévues par le Règlement Bruxelles I bis permet en l'espèce de déterminer la juridiction compétente pour statuer sur le litige opposant Mme Gale à Airbnb Ireland.

a) Les dispositions du Règlement Bruxelles I bis

69. La compétence de principe en vertu du Règlement Bruxelles I bis est prévue à l'article 4 :

> « *Sous réserve du présent règlement, les personnes domiciliées sur le territoire d'un État membre sont attraites, quelle que soit leur nationalité, devant les juridictions de cet État membre* » (soulignement ajouté)

70. Le Règlement prévoit également des chefs de compétence spéciale. Son article 7 dispose ainsi que :

> « *Une personne domiciliée sur le territoire d'un État membre peut être attraite dans un autre État membre :*
>
> *1) a) en matière contractuelle, devant la juridiction du lieu d'exécution de l'obligation qui sert de base à la demande ;*
>
> *b) aux fins de l'application de la présente disposition, et sauf convention contraire, le lieu d'exécution de l'obligation qui sert de base à la demande est :* (…)
>
> *- pour la fourniture de services, le lieu d'un État membre où, en vertu du contrat, les services ont été ou auraient dû être fournis* » (soulignements ajoutés).

71. Par ailleurs, l'article 25 du Règlement dispose que :

> « *1. Si les parties, sans considération de leur domicile, sont convenues d'une juridiction ou de juridictions d'un État membre pour connaître des différends nés ou*

---

[51] **Pièce n° J-1** : Les notifications prévues à l'article 76 du règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (2015/C 4/02)

> *à naître à l'occasion d'un rapport de droit déterminé, ces juridictions sont compétentes, sauf si la validité de la convention attributive de juridiction est entachée de nullité quant au fond selon le droit de cet État membre.* ***Cette compétence est exclusive, sauf convention contraire des parties*** » (gras ajouté).

72. Ainsi, en cas de clause attributive de juridiction prévue dans le contrat applicable entre les parties, il convient d'examiner en priorité le contenu de cette clause pour déterminer la juridiction compétente en cas de litige.

b) La clause attributive de juridiction conclue entre Airbnb Ireland et Mme Gale

73. En l'espèce, Airbnb Ireland et Mme Gale étaient, à l'époque des faits litigieux, soumis aux termes des Conditions de service (**Pièce n° 2**[52]), dans leur version applicable à cette période (soit en mars 2021, le compte utilisateur géré par l'agent de Mme Gale ayant été résilié à la suite de l'incendie de la Maison).

74. Or, les Conditions de service d'Airbnb Ireland contiennent des dispositions permettant de déterminer la juridiction compétente en cas de litige entre Airbnb Ireland et un utilisateur :

> « ***22. Droit applicable et juridiction compétente***
>
> (…) *En tant que consommateur, vous pouvez engager toute poursuite judiciaire relative aux présentes Conditions devant le tribunal compétent de votre lieu de résidence ou le tribunal compétent du lieu d'établissement d'Airbnb en Irlande. Si Airbnb souhaite faire valoir ses droits à votre encontre en tant que consommateur, nous ne pourrons le faire que dans les tribunaux de la juridiction dont vous dépendez.* ***Si vous agissez en tant que professionnel, vous acceptez de vous soumettre à la compétence exclusive des tribunaux irlandais*** » (**Pièce n° 2**[53], gras ajouté).

75. Par ailleurs, les Conditions de la Garantie Hôte, au titre de laquelle Mme Gale prétend avoir droit à une indemnisation, précisent qu'elles s'appliquent en supplément des Conditions de service :

> « *Les Hôtes peuvent bénéficier du programme Garantie Hôte Airbnb (la «* ***Garantie Hôte Airbnb*** *»), qui est soumis aux présentes conditions générales (les «* ***Conditions générales de la Garantie Hôte*** *»). Les Conditions générales de la Garantie Hôte s'appliquent en plus des Conditions de service d'Airbnb («* ***Conditions de service*** *») et des Conditions de service relatives aux paiements («* ***Conditions de paiement*** *»)* » (**Pièce n° 3**[54], soulignements ajoutés).

76. Ainsi, en l'absence de dispositions particulières dans les Conditions de la Garantie Hôte visant à établir la compétence juridictionnelle en cas de litige, l'article 22 des Conditions de service demeure applicable.

77. La clause attributive de juridiction prévue par les Conditions de service est dès lors en tout état de cause applicable au litige opposant Mme Gale à Airbnb Ireland.

78. Cette clause prévoit deux chefs de compétence distincts :

- soit Mme Gale est considérée comme un consommateur au sens de l'article 22 des Conditions de service, auquel cas elle peut saisir, au choix, les juridictions irlandaises ou celles de son « *lieu de résidence* » ;

---

[52] **Pièce n°2** : Conditions de service du site Airbnb applicables au 14 mars 2021
[53] **Pièce n° 2** : Conditions de service du site Airbnb applicables au 14 mars 2021, pp. 16-17
[54] **Pièce n° 3** : Conditions de la Garantie Hôte du site Airbnb applicables au 14 mars 2021, p. 2

- soit Mme Gale agit en tant que professionnel, auquel cas toute action initiée par elle à l'encontre d'Airbnb Ireland relève de la compétence exclusive des juridictions irlandaises.

79. Les Conditions de service ne définissent pas les notions de « *consommateur* » et de « *lieu de résidence* ». Dans la mesure où le Règlement Bruxelles I bis est applicable à l'article 22 des Conditions de service, il convient d'appréhender ces notions à la lumière du Règlement et de la jurisprudence européenne applicable.

i) Mme Gale ne peut pas être considérée comme un consommateur

80. Au sens du Règlement Bruxelles I bis, le consommateur est la personne physique qui conclut un contrat « *pour un usage pouvant être considéré comme étranger à son activité professionnelle* » (article 17, §1).

81. Cette définition est alignée avec la notion de consommateur en vertu du droit français, qui définit le consommateur comme « *toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole* » (article liminaire du Code de la consommation).

82. Selon la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE), la notion de consommateur est appréciée de manière objective, en se référant à la finalité du contrat et non à la situation subjective de cette personne :

> « *seuls les contrats conclus en dehors et indépendamment de toute activité ou finalité d'ordre professionnel, dans* ***l'unique but de satisfaire aux propres besoins de consommation privée d'un individu****, relèvent du régime particulier prévu par ledit règlement en matière de protection du consommateur en tant que partie réputée faible, alors qu'une telle protection ne se justifie pas en cas de contrat ayant comme but une activité professionnelle* » (**Pièce n° J-2**[55], gras et soulignements ajoutés).

83. Ces critères sont repris par la jurisprudence française[56].

84. Ainsi notamment, dans un arrêt du 14 avril 2019, la CJUE a pu retenir que, dans le cadre d'un contrat de crédit ayant pour finalité la rénovation d'une maison afin, notamment, d'y aménager des appartements destinés à la location touristique, l'emprunteur ne pouvait être considéré comme un consommateur, dès lors que **la fourniture d'hébergements touristiques est une activité professionnelle** :

> « *En pareilles circonstances, il résulte de la jurisprudence rappelée au point 91 de cet arrêt que M^me^ Milivojevi ne peut être considérée comme ayant conclu le contrat en cause en qualité de consommateur que si le lien entre ce contrat et* ***l'activité professionnelle que constitue la fourniture de services d'hébergement touristique*** *est à ce point marginal et négligeable qu'il apparaît à l'évidence que ce contrat a été conclu essentiellement à des fins privées*. (…) *Eu égard à ces considérations, il y a lieu de répondre à la troisième question que l'article 17, paragraphe 1, du règlement n^o^ 1215/2012 doit être interprété en ce sens qu'un débiteur ayant conclu un contrat de crédit afin d'effectuer des travaux de rénovation dans un bien immeuble qui est son domicile,* ***dans le but, notamment, d'y fournir des services d'hébergement touristique, ne peut pas être qualifié de "consommateur",*** *au sens de cette disposition, à moins que, eu égard au contexte de l'opération, considérée dans sa globalité, pour laquelle ce contrat a été conclu, ce dernier présente un lien à ce point ténu* ***avec cette activité professionnelle*** *qu'il*

---

[55] **Pièce n° J-2** : CJUE, 25 janvier 2018, *Schrems*, C-498/16, §30
[56] V. not. **Pièce n° J-3** : Cass. 1re civ., 26 juin 2019, n° 18-15.102.

apparaît à l'évidence que ledit contrat poursuit essentiellement des fins privées, ce qu'il incombe à la juridiction de renvoi de vérifier » (**Pièce n° J-4**[57], gras et soulignements ajoutés).

85. La CJUE a également précisé que pour déterminer si une partie a ou non la qualité de consommateur, « *il peut être tenu compte de l'impression créée par le comportement de cette personne dans le chef de son cocontractant* » (**Pièce n° J-5**[58]).

86. **En application de la jurisprudence précitée, Mme Gale ne peut de toute évidence pas se prévaloir de la qualité de consommateur**.

87. En effet, il ressort d'un courrier adressé par le conseil anglais de Mme Gale au conseil irlandais d'Airbnb Ireland que Mme Gale disposait d'un compte Airbnb depuis deux ans, afin d'effectuer de la location touristique, semble-t-il de manière régulière, pour un total de cinq propriétés :

> « *Notre cliente dispose d'un compte Airbnb depuis deux ans, sans aucune plainte, en tant que propriétaire de cinq biens immobiliers, trois à Londres (Royaume-Uni) et deux en France* » [59] (**Pièce n° 10**[60], traduction libre).

88. Mme Gale était par ailleurs assistée de plusieurs employés et prestataires dans le cadre de ses activités d'hébergement touristique :

- un *Property Management Agent*[61], M. Valentin Ivan, qui a indiqué avoir signé un contrat et avoir été désigné par Mme Gale comme agent pour gérer plusieurs propriétés :

  > « *J'ai signé un contrat avant de créer ce compte qui stipule que je suis le seul à gérer le compte, avec une longue liste de responsabilités* ».
  >
  > « *Le compte avait été ouvert par moi* (…) *car j'ai été désigné comme agent pour gérer un certain nombre de propriétés* »[62] (**Pièce n° 35**[63], traduction libre).

  M. Ivan a notamment été chargé de créer le compte Airbnb de Mme Gale, ainsi que d'éditer et de gérer les annonces publiées pour les propriétés de Mme Gale. Il était à ce titre l'unique interlocuteur des Voyageurs hébergés, tel que M. Steven June[64] ;

- un « *employé* » ou « *homme à tout faire* », M. Marek Goclowski, chargé d'effectuer divers travaux avant la mise en location de la Maison, qui est ensuite venu « *inspecter la propriété* » à la suite de l'incendie[65] ;

- une « *gouvernante* » prénommée Rosemary, *a priori* chargée d'effectuer des travaux de ménage avec M. Goclowski[66].

---

57 **Pièce n° J-4** : CJUE, 14 avril 2019, C-630/17, §§93-94
58 **Pièce n° J-5** : CJUE, 9 mars 2023, C-177/22, §41
59 Traduction libre depuis la version originale anglaise : « *A brief background that our client has an account with Airbnb for the last two years without any complaint, as owner of five properties, three in London (UK) and two in France* ».
60 **Pièce n° 10** : Courrier du conseil anglais de Mme Gale au conseil irlandais d'Airbnb Ireland du 30 mars 2021, §3
61 Selon les termes de la **Pièce n° 10** : Courrier du conseil anglais de Mme Gale au conseil irlandais d'Airbnb Ireland du 30 mars 2021, §5
62 Traduction libre depuis la version originale anglaise : « *I have signed a contract before starting this account that I only manage the account with a long list of responsabilities* » ; « *The account had been opened by me, with the following details, as I have been designed as an agent to host number of properties* »
63 **Pièce n° 35** : Emails du 25 décembre 2021 et 7 janvier 2022 de M. Valentin Ivan aux conseils irlandais d'Airbnb Ireland
64 L'assignation du 28 février 2024 de Mme Gale fait notamment état de « *nombreuses communications par courrier électronique entre l'invité et M. Ivan* » (p. 12)
65 Assignation du 28 février 2024 de Mme Gale, p. 13
66 Assignation du 28 février 2024 de Mme Gale, p. 12

89. Mme Gale a ainsi engagé des frais conséquents avant de mettre la Maison à disposition sur Airbnb[67].

90. Ces activités d'hébergement touristique étaient en outre une source importante de revenus pour Mme Gale. La réservation de M. Steven June devait, à elle seule, générer un revenu de plus de 21.000 £ (**Pièce adverse n° 2**).

91. Compte tenu de ce qui précède, Mme Gale ne peut raisonnablement être considérée comme ayant agi « *indépendamment de toute activité ou finalité d'ordre professionnel* », dans « *l'unique but de satisfaire* » à ses « *besoins de consommation* privée »[68]. **Mme Gale a manifestement agi à des fins professionnelles dans le cadre de son contrat avec Airbnb Ireland et ne peut dès lors bénéficier de la qualité de consommateur au sens de l'article 22 des Conditions de service.** Or, pour rappel cet article indique que « *Si vous agissez en tant que professionnel, vous acceptez de vous soumettre à la compétence exclusive des tribunaux irlandais* » (**Pièce n° 2**[69]).

92. **Ainsi, par application de la clause attributive de juridiction stipulée dans les Conditions de service, les demandes de Mme Gale à l'encontre d'Airbnb Ireland relèvent de la compétence exclusive des juridictions irlandaises.**

ii) Il n'est pas démontré que Mme Gale aurait son lieu de résidence en France

93. En tout état de cause, si la présente juridiction devait, par extraordinaire, considérer que Mme Gale peut bénéficier de la qualité de consommateur, la compétence des juridictions françaises ne pourrait être établie que s'il est démontré que le « *lieu de résidence* » de Mme Gale est situé en France.

94. L'article 62 du Règlement Bruxelles I bis prévoit à ce titre que :

> « *1. Pour déterminer si une partie a un domicile sur le territoire de l'État membre dont les juridictions sont saisies, le juge applique sa loi interne* ».

95. En vertu de l'article 102 du Code civil :

> « *Le domicile de tout Français, quant à l'exercice de ses droits civils, est au lieu où il a son principal établissement* »

96. Par conséquent, afin de fonder la compétence du Tribunal judiciaire de Paris, il appartiendrait à Mme Gale de démontrer que son principal établissement est situé à Paris.

97. Or, en l'espèce, Mme Gale se prévaut uniquement de sa nationalité française. Ce critère ne peut en aucun cas, à lui seul, établir l'existence d'un établissement principal sur le territoire français.

98. Au contraire, de nombreux éléments indiquent que Mme Gale serait principalement établie à Londres plutôt qu'à Paris :

- Mme Gale indique disposer de trois propriétés à Londres, dont la Maison, insistant sur le fait qu'il s'agirait de sa « *maison familiale* »[70] ;

- Mme Gale ne produit pas le verso de sa carte d'identité française (**Pièce adverse n°4**), de sorte qu'il n'est pas possible de constater à quelle adresse elle est domiciliée selon ce document. Toutefois, les caractères figurant dans la bande optique de sa carte d'identité

---

[67] Assignation du 28 février 2024 de Mme Gale, p. 12 : « *le fournisseur* (sic.) *a immédiatement dépensé plus de 800 £ pour préparer la propriété pour le séjour confortable du client et, en outre, pour la rendre conforme aux directives de Covid-19* ».
[68] **Pièce n° J-2** : CJUE, 25 janvier 2018, Schrems, C-498/16, §30
[69] **Pièce n° 2** : Conditions de service du site Airbnb applicables au 14 mars 2021, pp. 16-17
[70] Assignation du 28 février 2024 de Mme Gale, p. 14

« LON0011210LON… » semblent indiquer que la carte a été délivrée à Londres (il s'agit du code interne à l'administration du bureau de délivrance).

- Mme Gale est soumise à l'impôt en Angleterre, selon la **Pièce adverse n° 16**[71].

- **Enfin et surtout, Mme Gale est inconnue à l'adresse parisienne communiquée dans le cadre de la présente procédure (10 avenue Champaubert, 75015 Paris).** Le commissaire de justice, mandaté par Airbnb France pour signifier à Mme Gale l'ordonnance du 11 juin 2024 rendue par la présente juridiction, s'est en effet trouvé dans l'impossibilité d'effectuer ses diligences à cette adresse (**Pièce n° 31**[72]).

99. **En toute hypothèse, dès lors qu'il n'est pas établi que Mme Gale aurait sa résidence principale en France, la clause 22 des Conditions de service d'Airbnb ne pourrait en aucun cas fonder la compétence des juridictions françaises.**

c) Au surplus, aucune disposition du Règlement Bruxelles I bis applicable aux faits de l'espèce ne permet de fonder la compétence des juridictions françaises

100. Il convient de préciser qu'aucun autre chef de compétence prévu par le Règlement Bruxelles I bis et applicable aux faits de l'espèce, ne permettrait de fonder la compétence des juridictions françaises.

101. En effet, la défenderesse à l'instance au fond, Airbnb Ireland, est domiciliée en Irlande, de sorte qu'en application de l'article 4 du Règlement[73] les juridictions irlandaises auraient également été compétentes.

102. Par ailleurs, le litige opposant Mme Gale à Airbnb Ireland relevant de la matière contractuelle, l'article 7.1)[74] du Règlement aurait également pu trouver à s'appliquer. Or :

- Airbnb Ireland, société établie en Irlande, opère une plateforme numérique disponible sur internet afin de mettre en relation des Hôtes avec des Voyageurs, service dont a bénéficié Mme Gale ;

- La Garantie Hôte est fournie par Airbnb Ireland dans le cadre de ses services de mise à disposition d'une plateforme de mise en relation des Hôtes et des Voyageurs ;

- Mme Gale se prévaut de divers préjudices au titre de l'incendie survenu dans sa Maison à Londres, mise en location par l'intermédiaire d'Airbnb. Elle prétend avoir droit à ce titre à une indemnisation sur le fondement de la Garantie Hôte.

103. Dès lors, aucune obligation ou fourniture de service en vertu du contrat entre Mme Gale et Airbnb Ireland ne peut être considérée comme étant exécutée ou devant être exécutée en France, au sens de l'article 7.1) du Règlement Bruxelles I bis.

---

[71] **Pièce adverse n° 16** : « Dernier avis d'impôt sur le revenu » (il s'agit d'un reçu émanent de la HMRC (*His Majesty's Revenue and Customs* ou Recettes et Douanes de Sa Majesté), le département du gouvernement britannique en charge de la collecte des taxes).

[72] **Pièce n°31** : Echanges de courriels entre les conseils d'Airbnb France et la SELARL LOTTE CANTO du 5 au 8 août 2024

[73] « *Sous réserve du présent règlement, les personnes domiciliées sur le territoire d'un État membre sont attraites, quelle que soit leur nationalité, devant les juridictions de cet État membre* »

[74] « *Une personne domiciliée sur le territoire d'un État membre peut être attraite dans un autre État membre:*
1) a) en matière contractuelle, devant la juridiction du lieu d'exécution de l'obligation qui sert de base à la demande;
b) aux fins de l'application de la présente disposition, et sauf convention contraire, le lieu d'exécution de l'obligation qui sert de base à la demande est: (…)
- pour la fourniture de services, le lieu d'un État membre où, en vertu du contrat, les services ont été ou auraient dû être fournis »

104. **Ainsi, les juridictions françaises sont en tout état de cause incompétentes pour connaître du litige opposant Mme Gale à Airbnb France.**

***

105. **Compte tenu des éléments qui précèdent et des dispositions applicables aux faits de l'espèce, le litige opposant Mme Gale à Airbnb Ireland ne présente aucun lien de rattachement avec la France.**

106. **Dès lors, Airbnb Ireland demande au Juge de la mise en état de constater l'incompétence territoriale des juridictions françaises et de renvoyer Mme Gale à mieux se pourvoir.**

107. Au surplus, il est porté à l'attention de la présente juridiction que Mme Gale est parfaitement consciente de l'absence de lien de rattachement avec la France du litige l'opposant à Airbnb Ireland.

108. A la suite des évènements survenus en lien avec sa Maison, Mme Gale a mandaté ses conseils anglais, qui ont échangé pendant plus d'un an et demi avec les conseils d'Airbnb Ireland (**Pièces n° 10 à 21**[75]), sans jamais mentionner l'éventualité d'engager des poursuites judiciaires en France. Les conseils irlandais d'Airbnb Ireland ont quant à eux évoqué l'engagement par Mme Gale de procédures en Irlande ou en Angleterre (**Pièces n° 18**[76] **et 20**[77]), ce qui n'a pas soulevé la moindre contestation de la part des conseils de Mme Gale.

109. Ce n'est que le 22 novembre 2022 que Mme Gale, écrivant directement aux conseils d'Airbnb Ireland, a émis son souhait d'engager une action devant les juridictions françaises (**Pièce n° 22**[78]). Cette démarche traduit une volonté de nuire qui ressort très clairement des termes de l'email de Mme Gale du 22 novembre 2022 :

> « *Mon avocat Maître Lipski a été mandaté pour assigner en France.* ***Cela veut dire, en effet, qu'Airbnb aura affaire au tribunal français, et comme ils le savent bien, ce ne sont pas les juridictions françaises qui leur permettront de faire n'importe quoi, comme ils le font depuis le jour où ma maison a brûlé et mes misères et les échanges avec Airbnb,*** **[au comportement] affligeant,** ***traitement grotesque ignoble et malhonnête d'Airbnb*** [**ont commencé**]. […]
>
> *Ils ont jusqu'à la fin de la journée pour confirmer qu'ils indemniseront l'entièreté des pertes…* ***Dès demain, Maître Lipski commencera l'assignation et contrairement à la manière dont les dossiers sont gérés en Grande-Bretagne s'agissant des établissements tel qu'Airbnb, les documents seront régularisés dans un délai de 5 jours***… »[79] (**Pièce n° 22**[80], traduction libre, gras et soulignement ajoutés).

110. Dans un autre email de la même date envoyé par Mme Gale aux mêmes destinataires, la demanderesse au fond confirme son intention de nuire à « *Airbnb* » en assignant la filiale française du groupe devant les juridictions françaises :

---

[75] Courriers échangés entre les conseils d'Airbnb Ireland et de Mme Gale entre le 30 mars 2021 et le 20 octobre 2022

[76] **Pièce n°18** : Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 9 mai 2022

[77] **Pièce n°20** : Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 13 octobre 2022

[78] **Pièce n°22** : Email de Mme Gale à Airbnb Ireland et à son conseil irlandais du 2 novembre 2022 et sa traduction libre

[79] Traduction libre depuis la version originale anglaise : « *My Lawyer Maitre de Lipski is appointed to submit court papers in France. That means, indeed, Airbnb will have to face the court of France, and they know it well, that is not the Cour of France that will allow them to mess around, as they did the day of my house fire and my miseries and dealing with grotesque despicable and dishonest Airbnb [started].* (…) *They have until the end of today, to confirm that they settle the full losses… as of tomorrow Maitre de Lipski will start « I Assignation » and unlike the way matters are conducted in the UK for the benefit of institution like Airbnb, the court papers will be submitted within less than 5 days*… ».

[80] **Pièce n°22** : Email de Mme Gale à Airbnb Ireland et à son conseil irlandais du 2 novembre 2022 et sa traduction libre

> « *Dernière tentation* (sic) *de la part de Mr Clinton de raisonner avec airbnb, que le temps presse et* ***l'Assignation pour mes pertes sera déposée en France****.*
>
> *Mr Clinton va leur accorder jusqu'à 18h aujourd'hui, pour clarifier leur position avec le dédommagement complet, à défaut, le* ***dossier sera transféré à votre cabinet dès demain, et sans aucun avertissement a*** *(sic.)* ***leur succursale en France, vous commencerez le procès à l'encontre d'Airbnb*** » (**Pièce n° 22**[81], gras et soulignements ajoutés).

111. Le caractère purement opportuniste des actions de Mme Gale devant les juridictions françaises ressort d'ailleurs très clairement de ses conclusions en réponse sur incident, dans le cadre de la procédure l'opposant à Airbnb France, dans lesquelles elle indique que :

> « *Son intention de poursuivre l'affaire en France découle de sa confiance dans le système judiciaire français.* (…) *Le système judiciaire et même la démocratie sont fracturés au Royaume-Uni au profit de leur économie tremblante. En fait, tout est créé pour soutenir les très grandes entreprises comme Airbnb et Crawford & Co.* (…) *Il est presque impossible de poursuivre une grande enseigne en justice au Royaume-Uni, à moins d'être prêt à dépenser d'entrée de jeu une somme de 50,000 euros.* (…) *En conséquence, sa confiance dans le système judiciaire français n'a fait que se renforcer.* » (**Pièce n° 30**[82], soulignements ajoutés)

112. Compte tenu de l'échec de sa première action, manifestement irrecevable, à l'encontre d'Airbnb France[83], Mme Gale a engagé une action contre Airbnb Ireland, bien qu'elle ait parfaitement conscience de l'incompétence des juridictions françaises pour connaître de cette action. Ce comportement procédural justifie d'être sanctionné.

2.2 Demandes au titre des frais irrépétibles

113. Airbnb Ireland a été contrainte d'exposer des frais irrépétibles conséquents pour assurer sa défense face à l'action déraisonnable engagée par Mme Gale.

114. **Airbnb Ireland demande au Juge de la mise en état de condamner Mme Gale au paiement d'une indemnité de 10.000 € au titre de l'article 700 du CPC, ainsi qu'aux dépens.**

---

[81] **Pièce n°22** : Email de Mme Gale à Airbnb Ireland et à son conseil irlandais du 2 novembre 2022 et sa traduction libre

[82] **Pièce n° 30** : Conclusions en réponse sur incident de Mme Gale dans la procédure RG n° 23/00213 l'opposant à Airbnb France, pp. 35-36.

[83] Voir à ce titre l'ordonnance du 11 juin 2024 du Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris.

PAR CES MOTIFS

Vu le Règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale,

Vu l'article 102 du Code civil,

Il est demandé au Juge de la mise en état de :

- **JUGER** que les juridictions françaises sont incompétentes pour connaître des demandes formulées par Madame Nooshkin Razzaghi-Khamsi, divorcée Gale, à l'égard de la société Airbnb Ireland Unlimited Company ;

En conséquence,

- **DECLARER INCOMPETENT** le Tribunal judiciaire de Paris et renvoyer Madame Nooshkin Razzaghi-Khamsi, divorcée Gale, à mieux se pourvoir, le cas échéant, devant les juridictions irlandaises sur le fondement du Règlement (UE) n° 1215/2012 et des Conditions de service d'Airbnb Ireland Unlimited Company ;

- **CONDAMNER** Mme Gale aux dépens, dont distraction au profit du Cabinet Signature Litigation AARPI, Avocats, conformément à l'article 699 du CPC ;

- **CONDAMNER** Mme Gale à verser à Airbnb Ireland une indemnité de 10.000 € en application de l'article 700 du CPC.

BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIÈCES

- **Pièces produites sous référence « Pièce n° X » :**

Pièce n°1 : Mentions légales de la plateforme Airbnb www.airbnb.fr

Pièce n°2 : Conditions de service du site Airbnb applicables au 14 mars 2021

Pièce n°3 : Conditions de la Garantie Hôte du site Airbnb applicables au 14 mars 2021

Pièce n°4 : Message envoyé par M. Steven June, le Voyageur, à M. Valentin Ivan, l'agent de Mme Gale, le 19 mars 2021

Pièce n°5 : Rapport du Cabinet Crawford & Company du 9 avril 2021

Pièce n°6 : Rapport du Cabinet Crawford & Company du 10 juin 2021 et la traduction libre des passages pertinents

Pièce n°7 : Rapport de la London Fire Brigade du 30 juin 2021 et la traduction libre des passages pertinents

Pièce n°8 : Rapport du cabinet Burgyones du 30 juillet 2021 et la traduction libre des passages pertinents

Pièce n°9 : Rapport de Rappaport Consulting du 18 juillet 2022 et la traduction libre des passages pertinents

Pièce n°10 : Courrier du conseil anglais de Mme Gale au conseil irlandais d'Airbnb Ireland du 30 mars 2021

Pièce n°11 : Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 24 septembre 2021

Pièce n°12 : Courrier du conseil anglais de Mme Gale au conseil irlandais d'Airbnb Ireland du 22 octobre 2021

Pièce n°13 : Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 6 janvier 2022

Pièce n°14 : Courrier du conseil anglais de Mme Gale au conseil irlandais d'Airbnb Ireland du 14 février 2022

Pièce n°15 : Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 14 avril 2022

Pièce n°16 : Courrier du conseil anglais de Mme Gale au conseil irlandais d'Airbnb Ireland du 20 avril 2022

Pièce n°17 : Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 27 avril 2022

Pièce n°18 : Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 9 mai 2022

Pièce n°19 : Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 23 septembre 2022

Pièce n°20 : Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 13 octobre 2022

Pièce n°21 : Courrier du conseil anglais de Mme Gale au conseil irlandais d'Airbnb Ireland du 20 octobre 2022

Pièce n°22 : Email de Mme Gale à Airbnb Ireland et à son conseil irlandais du 2 novembre 2022 et sa traduction libre

Pièce n°23 : Sommation de communiquer faite par Airbnb France à Mme Gale le 13 mars 2023

Pièce n°24 : Courrier officiel du conseil français de Mme Gale au conseil français d'Airbnb France du 14 mars 2023

Pièce n°25 : Courrier officiel des conseils d'Airbnb France au conseil de Mme Gale le 29 juin 2023

Pièce n°26 : Courrier du conseil français de Mme Gale au Président de la 4ème Chambre, 1ère Section du Tribunal judiciaire de Paris du 27 avril 2023

Pièce n°27 : Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, au conseil d'Airbnb France du 29 mai 2023 et la traduction libre des passages pertinents

Pièce n°28 : Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, à la Bâtonnière du Barreau de Paris du 7 juin 2023

Pièce n°29 : Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, à la Commission déontologique du barreau de Paris du 29 décembre 2023

Pièce n°30 : Conclusions en réponse sur incident de Mme Gale dans la procédure RG n° 23/00213 l'opposant à Airbnb France

Pièce n°31 : Echanges de courriels entre les conseils d'Airbnb France et la SELARL LOTTE CANTO du 5 au 8 août 2024

Pièce n°32 : Déclaration d'appel n° 24/12785 de Mme Gale à l'encontre de l'ordonnance du 11 juin 2024

Pièce n°33 : Conclusions de désistement d'instance d'appel de Mme Gale du 24 juin 2024

Pièce n°34 : Bordereau « explicatif » et PDF de 90 pages fournis par Mme Gale au soutien de son assignation du 28 février 2024

Pièce n°35 : Emails du 25 décembre 2021 et 7 janvier 2022 de M. Valentin Ivan aux conseils irlandais d'Airbnb Ireland

- **Pièces produites sous référence « Pièce n° J-X » :**

Pièce n° J-1 : Les notifications prévues à l'article 76 du règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (2015/C 4/02)

Pièce n° J-2 CJUE, 25 janvier 2018, Schrems, C-498/16

Pièce n° J-3 Cass. 1re civ., 26 juin 2019, n° 18-15.102.

Pièce n° J-4 CJUE, 14 avril 2019, C-630/17

Pièce n° J-5 CJUE, 9 mars 2023, C-177/22