PIECE 58

SIGNATURE LITIGATION
Pièce communiquée N° 25
Avocats à la Cour - Toque K0151

Nooshkin Gale
10 Avenue Champaubert
75015 Paris

Maître Benjamin DEWHURST Toque AV
PIECE N 20

Paris le 14 avril 2025 / **LRAR**

M. Procureur de la République
Parquet de Paris

Parvis Tribunal de Paris
75017 Paris

Inspection des impôts (Fraude Fiscale)
Direction Générale des Finances Publique (DGFIP)
130 rue de Bercy
75012 Paris

bureau-5c@dgccrf.finances.gouv.fr
Par mail, comme ils l' ont exigé

Maitre Xavier de Lipski
25 bd Jean Rose
77100 Meaux

Le Président du Tribunal Judiciaire de Paris
Parvis du Tribunal de Paris
75015 Paris

M. Pierre Hoffman
Batonnier de Paris

Ordre des Avocats
4 Bld du Palais - 75001 Paris

Mme Tania Mande
Bâtonnier du Barreau de Meaux
Palais de Justice
Avenue Salvador Allende
7710 Meaux

Mme Marie-Odile Devilliers
Magistrat en charge de la mise en état
Pole 4 - Chambre 10
Cours d'Appel de Paris
10 bd du Palais - 75001 Paris

Maître Thomas Rouhette
Cabinet Signature Litigation
49 Avenue George V - 75008 Paris

Juge de L'execution
Parvis Tribunal
75017 Paris
(RG 23/00213)

Entre collusion et trahison : une bataille judiciaire contre Airbnb perdue d'avance ?

Justice détournée : Comment Airbnb, ses avocats… et le nôtre, ont orchestré l'impunité

Historique de l'Affaire :

1. **Incendie en mars 2021 :**
   En mars 2021, un incendie majeur a eu lieu dans la propriété de la demanderesse, qui était inscrite sur la plateforme **Airbnb** en tant qu'hôte. L'incendie a causé des pertes matérielles et morales considérables, notamment la destruction partielle du bien immobilier, des biens personnels, et une perte de revenus en raison de l'incapacité d'exploiter la propriété après l'incident.

2. **Déploiement des experts par Airbnb :**
   Suite à l'incendie, **Airbnb**, en tant que partie responsable au regard de la garantie hôte, a déployé ses propres experts pour évaluer l'incident et déterminer les responsabilités. Ces experts ont été mandatés pour fournir des rapports d'expertise sur les circonstances de l'incendie, l'origine du sinistre, et la responsabilité de la plateforme. Cependant, ces rapports ont **été cachés** et **non divulgués** pendant près de deux ans, ce qui a retardé et entravé la bonne marche de la procédure.

Maître Benjamin DE HAUSTET
Toque AV
PIECE N 20

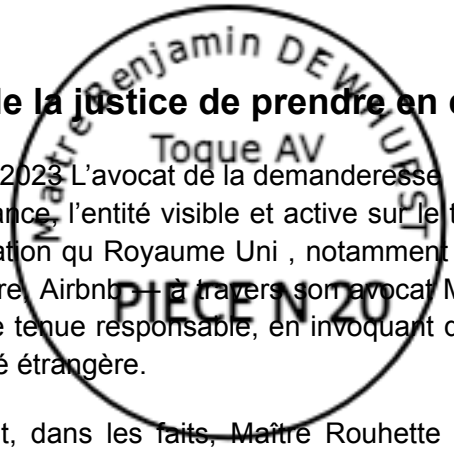
3. **Refus de divulgation des rapports d'expertise**

   À plusieurs reprises, Airbnb a refusé de partager les rapports d'expertise avec la demanderesse, malgré des demandes claires et répétées par l' avocat Londonien . Ces documents, essentiels dans le cadre de la procédure de réclamation, auraient permis de faire toute la lumière sur les causes de l'incendie, d'identifier les éventuelles négligences d'Airbnb en matière de sécurité, et d'évaluer s'ils avaient respecté leurs obligations contractuelles envers l'hôte. Le refus délibéré de fournir ces éléments clés constitue une atteinte grave au principe de transparence et une violation manifeste de la bonne foi dans le traitement du dossier. Ce comportement ne peut s'expliquer que par la volonté de dissimuler des faits accablants, puisque les conclusions des rapports allaient clairement à l'encontre des intérêts d'Airbnb. Ce refus stratégique renforce la preuve d'une manipulation orchestrée, visant à priver la demanderesse de ses droits et à empêcher toute remise en cause de leur responsabilité.

4. **Tentation entamée à Londres (2021-2023) :**
   Après deux années de tentatives infructueuses pour résoudre le différend à l'amiable et obtenir le versement des indemnités promises par Airbnb, dans le cadre de sa garantie hôte – une police d'assurance en 2021 –, la demanderesse a finalement décidé d'engager une procédure judiciaire. Ressortissante française résidant en France, elle avait dans un premier temps mandaté un avocat à Londres, Me Mark Clinton, pour défendre ses intérêts. Ce dernier, constatant l'absence de progrès et l'impasse des démarches amiables, lui a conseillé de transférer la procédure en France, compte tenu de son statut de citoyenne française résidant sur le territoire français.
5. **Poursuite de l'affaire en France :**
   Après l'échec à Londres, la demanderesse a décidé de poursuivre **Airbnb** devant le **tribunal français**, estimant que **Airbnb France** avait une responsabilité directe, en particulier en ce qui concerne l'application des termes de la **garantie hôte en 2021, étant une Police d' assurance à part entière** . Cette garantie était censée couvrir les pertes des hôtes en cas d'incidents comme un incendie. En tant qu'assureur déguisé, Airbnb aurait dû indemniser la demanderesse en vertu de ses obligations contractuelles.

6. **Manipulations de Airbnb et des avocats et Expert d' incendie et de Sinistre :**
   Tout au long de cette affaire, des **manipulations multiples** ont eu lieu, principalement de la part des avocats représentant **Airbnb**, **Maître Rouhette a Paris** qui ont agi en tant que conseil pour à la fois **Airbnb France** et **Airbnb Irlande**. Ce double rôle a conduit à une **confusion délibérée** sur les responsabilités respectives de chaque entité. De plus, les rapports d'expertise de sinistre et d' incendie ont été cachés pendant deux ans et n'ont pas été divulgués à l avocat Londonien Mark Clinton , empêchant ainsi une

évaluation juste des circonstances de l'incendie, ont été en fin divulgué par le biais de maître Rouhette représentant les deux entités France et Irlande



Refus de la justice de prendre en compte les manipulations évidentes

En février 2023 L'avocat de la demanderesse Xavier DE LIPSKI a engagé une procédure contre Airbnb France, l'entité visible et active sur le territoire français, faut il savoir que Airbnb n ' a aucune représentation qu Royaume Uni , notamment dans les relations contractuelles avec les hôtes. Pour se défendre, Airbnb — à travers son avocat Maître Rouhette — a soutenu que seule Airbnb Irlande devait être tenue responsable, en invoquant que la **« Garantie Hôte »** dépendait exclusivement de cette entité étrangère.

Cependant, dans les faits, Maître Rouhette a bel et bien participé à toute la procédure au nom d'Airbnb France, déposant des écritures, soulevant des moyens de défense, et répondant aux arguments sur le fond. Par cette participation, Airbnb France s'est engagée activement dans le contentieux. Il apparaît donc incohérent de rejeter toute responsabilité de cette entité, alors même qu'elle a assumé un rôle procédural central, tout en clamant simultanément des entités distinctes entre Airbnb France et Airbnb Irlande.

En outre, en prenant part à la procédure, Airbnb France a implicitement validé les règles et conditions liées à la Garantie Hôte, y compris celles pouvant engager sa responsabilité. Cela démontre qu'on ne peut pas totalement dissocier Airbnb France de cette garantie, d'autant plus que cette entité agit comme intermédiaire direct auprès des utilisateurs français et tire profit des services proposés.

Le juge de la mise en état n'a pas saisi cette contradiction : il a accepté l'argument d'une séparation stricte entre les entités, sans reconnaître que Airbnb France participait de manière active et déterminante au système contractuel global. Cette erreur d'analyse a conduit à une irrecevabilité injustifiée, empêchant la demanderesse de faire valoir ses droits contre une entité qui agissait pourtant en première ligne, en lien direct avec les utilisateurs français.

Ainsi, contre toute logique, Airbnb France a réussi à se soustraire à toute responsabilité, alors même qu'elle a activement pris part à la procédure. Pire encore, la demanderesse — victime dans cette affaire — s'est vue condamnée pour procédure abusive, comme si avoir tenté de demander justice auprès de l'entité visible et présente sur le territoire français était en soi une faute. Cela révèle une profonde défaillance du système, exploitée habilement par la défense d'Airbnb.

La manipulation de Airbnb France est flagrante, mais, à notre grande surprise, elle n'a pas été constatée par le juge de la mise en état. Celui-ci n'a pas relevé que cette entité, tout en se présentant comme extérieure à la relation contractuelle spécifique de la Garantie Hôte, jouait en réalité un rôle opérationnel central dans l'organisation et la gestion des services Airbnb en France. Cette omission a permis à Airbnb France d'échapper à toute responsabilité, malgré sa participation active au fonctionnement du système ayant conduit au préjudice subi. Une telle méprise a eu pour effet de légitimer une stratégie d'évitement juridique soigneusement orchestrée.

Nous avons toutes les raisons de croire que Maître de Lipski (notre avocat) , qui n'a lui-même préparé aucun des arguments développés , comme il l a admis au juge de la mise en état— ceux-ci ayant été élaborés avec l'assistance de deux avocats expérimentés basés à New York dont un

franco américain avec la connaissance approfondie de la juridiction française — a pu manipuler ou mal transmettre nos observations au cours de la procédure contre Airbnb France. En effet, dans les trois incidents/documents que nous avions soumis dans la procédure contre Airbnb France , nous avions clairement mis en lumière les contradictions fondamentales dans la position d'Airbnb : la société ne pouvait pas, d'un côté, prétendre ne pas être concernée par la relation contractuelle litigieuse (au motif que cela relèverait de Airbnb Irlande), tout en, de l'autre, participant activement à la procédure, en formulant des demandes de nullité, en récupérant des pièces confidentielles, et en sollicitant des condamnations financières contre nous à hauteur de 50,000 euros. . Ces éléments démontrent un double jeu évident. Les faits sont si flagrants qu'il est difficile de concevoir que le juge de la mise en état ait pu les ignorer sans qu'une déformation ou un affaiblissement volontaire de nos arguments ait eu lieu. Il est donc indispensable que les documents et écrits produits dans la procédure soient minutieusement ré examinés afin de comprendre comment une telle manipulation a pu rester sans suite.

Me Benjamin DE MESEL
Toque AV
PIECE N 20

Le rôle de Maître Rouhette, avocat d'Airbnb, a manifestement consisté à trouver par tous les moyens possibles les leviers juridiques pour exonérer Airbnb de toute responsabilité. Il ne s'agit pas d'un simple exercice de défense procédurale, mais d'une stratégie visant à détourner l'attention des nombreuses irrégularités et manquements commis par Airbnb depuis le départ de cette affaire, notamment au moment de l'incendie tragique dans lequel la demanderesse a tout perdu. Il suffit de consulter les pièces du dossier pour constater l'ampleur des manipulations, des dissimulations et des manœuvres entreprises par Airbnb afin d'échapper à toute responsabilité. Face à la solidité des éléments réunis, et à l'approche d'un point critique dans la procédure, il semble que le dernier recours pour Maître Rouhette ait été de trouver un terrain d'entente avec Maître de Lipski, l'avocat censé défendre nos intérêts, dans le but de neutraliser la procédure et d'empêcher que la vérité ne soit pleinement exposée. Cela ne peut être le fruit du hasard, ni d'un simple malentendu. Cette complicité silencieuse entre deux parties adverses remet gravement en cause le droit fondamental de la demanderesse à un procès équitable

Procédure contre AirBnb France , condamnée comme IRRECEVABLE .

Il est fondamental de rappeler que la décision rendue par le tribunal s'est principalement appuyée sur un argument de forme : à savoir que Airbnb **France ne serait pas partie à la Garantie Hôte**, laquelle relèverait exclusivement de la responsabilité contractuelle d'**Airbnb Ireland UC**. Sur cette base, le juge a retenu l irrecevabilité de la demande contre Airbnb France.

Cependant, cette approche, purement formelle, **passe à côté d'un élément central** de la situation : **la participation active, concrète et répétée d'Airbnb France dans ce litige**, dès les premières étapes.

Nous tenons à souligner ce qui suit :

- Airbnb France n'a à aucun moment décliné sa participation à la procédure — bien au contraire. Elle a activement pris part aux échanges judiciaires en mandatant un avocat, Maître Thomas Rouhette, qui a formulé des demandes de nullité, soulevé des moyens de défense en son nom, récupéré des pièces confidentielles, et est intervenu à chaque étape procédurale. Ce comportement démontre une implication directe et constante, incompatible avec l'argument d'une absence de lien ou de responsabilité. Il est donc incohérent de considérer qu'Airbnb France ne serait pas concernée par cette affaire, alors même qu'elle a pleinement pris part à la défense et à la

stratégie contentieuse de la société.

● Cette participation **contredit totalement** la position de détachement juridique qu'elle invoque. Si Airbnb France était réellement étrangère à la Garantie Hôte, **elle n'aurait eu aucune raison d'intervenir dans ce litige**, ni de se prévaloir d'éléments de fond pour en contester la recevabilité.

Maître Benjamin DELWHURST
Toque AV
PIECE N 20

Ce double discours, à lui seul, **vide de sens l'argument d'irrecevabilité**. Il révèle une stratégie manifeste de **manipulation procédurale**, destinée à désorienter les juridictions, **à cloisonner artificiellement les responsabilités** entre deux entités prétendument séparées, alors que dans les faits, les opérations et les réponses apportées aux réclamations sont **conjointes, coordonnées, et parfois indissociables**.

La question qui se pose dès lors est simple :

Comment une entité peut-elle activement se défendre dans un dossier tout en affirmant ne pas en être responsable ?

Ce paradoxe n'a manifestement pas été pris en compte par le juge de la mise en état, et nous le regrettons profondément. Il en ressort une situation dans laquelle **l'apparence juridique a pris le pas sur la réalité factuelle**, au détriment du principe fondamental de vérité et d'équité.

Nous pensons qu'il est essentiel que cette contradiction soit **pleinement examinée** dans le cadre de la procédure en cours contre AirBnb Irlande , et nous le présentons à la connaissance des autorités compétentes, notamment **les autorités fiscales , le bâtonnier de Paris et Meaux , et les autorités de protection des consommateurs**, car elle soulève des **questions graves de transparence, de loyauté procédurale, et de respect du droit**.

À cela s'ajoute un **élément encore plus préoccupant** : le rôle de l'avocat d'Airbnb France, Maître Rouhette, qui s'est non seulement **placé au centre de cette contradiction**, mais l'a **activement renforcée** à chaque étape du processus.

Dès le début, Maître Rouhette a :

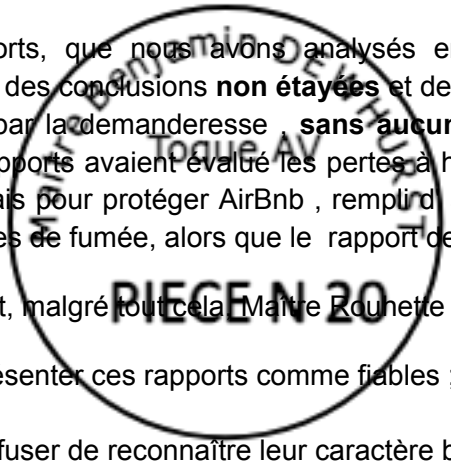
● Représenté formellement Airbnb France dans l'ensemble des échanges ;

● Réclamé et obtenu des pièces confidentielles de la partie adverse ;

● Participe à la procédure comme **si Airbnb France était pleinement concernée**, en **contestant le fond du dossier** (ce qui est incompatible avec une position de simple tiers). Faut il rappeler que ce dernier a même porté plainte contre l' avocat de la demanderesse auprès du bâtonnier Meaux , pour avoir déversé des lettres confidentielles dans le débats . Donc les mêmes documents confidentiels qu' il n' aurait pas dû avoir accès , due à cette prétendue séparation.

Mais le plus grave, c'est que **cet avocat a également divulgué des rapports d'expertise commandités par Airbnb**, restés volontairement **cachés pendant plus de deux ans**. Des documents essentiels, censés éclairer les causes de l'incendie, mais dont le contenu — allant

clairement à l'encontre des intérêts d'Airbnb — a été dissimulé jusqu'au moment où la pression judiciaire a rendu leur production inévitable.



Ces rapports, que nous avons analysés en détail, contiennent **de nombreuses affirmations erronées**, des conclusions **non étayées** et des accusations **extrêmement graves**, comme la fraude commise par la demanderesse , **sans aucun fondement factuel**, ni dépôt de plainte pénale. Les mêmes rapports avaient évalué les pertes à hauteur de 220,000 livres sterling équivalant à 260,000 euros , mais pour protéger AirBnb , rempli d autres éléments mensongers, comme le manquement des alarmes de fumée, alors que le rapport des pompiers indique tout le contraire .

Et pourtant, malgré tout cela, Maître Rouhette a persisté à :

- Présenter ces rapports comme fiables ;
- Refuser de reconnaître leur caractère biaisé ou manipulé ;
- Maintenir la stratégie du "double discours", consistant à affirmer que Airbnb France est juridiquement étrangère tout en agissant comme son bouclier procédural.

Nous sommes donc fondés à poser la question suivante, en toute transparence :

Est-ce là le comportement attendu d'un avocat censé œuvrer à la vérité et à l'équilibre du débat contradictoire ?

Ou assiste-t-on à une instrumentalisation délibérée de la procédure, dans le but de **protéger les intérêts économiques d'un acteur multinational**, au mépris des faits, du droit, et des conséquences humaines de cette affaire ?

Cette stratégie, que nous qualifions ouvertement de **manipulation**, ne peut rester sans réponse.

Il est **essentiel de rappeler**, pour situer le contexte, que **la Garantie Hôte d'Airbnb, telle qu'elle existait en 2021**, était présentée comme **une véritable couverture d'assurance**, sous forme d'un engagement contractuel explicite et public. À l'époque, Airbnb publiait sur son propre site — et en particulier dans ses Conditions de Service — des déclarations claires et engageantes :

"En cas de dommages matériels causés par un voyageur, la Garantie Hôte vous offre une protection jusqu'à 1 million de dollars. Une fois la documentation transmise, Airbnb s'engage à répondre dans un délai de 14 jours." (copie en pièce jointe)

Ces éléments sont **archivés**, **reproduits** et **transmis en pièces à plusieurs reprises**. L'ensemble démontre sans équivoque que la plateforme s'engageait à **agir comme un assureur** dans les faits, en organisant l'évaluation des dommages et l'indemnisation des hôtes.

Dans n'importe quel État de droit, **à la suite d'un sinistre comme un incendie**, les étapes normales sont connues :

1. **Envoi d'experts spécialisés**, notamment un **expert incendie** et un **expert en évaluation des pertes** ;

2. **Analyse objective** de l'origine du sinistre et estimation des dommages ;

3. **Conclusion et rapport remis aux parties**, dans un souci de transparence ;

4. **Indemnisation selon les garanties contractuelles**.

Maître Benjamin DEWHURST
Toque AV
PIECE N 20

Or, dans notre cas, non seulement **ces étapes ont été mises en œuvre par Airbnb**, mais une fois que **les rapports d'expertise ont conclu dans un sens qui ne les avantageait pas — — ces rapports ont été dissimulés pendant plus de deux ans**. AirBnb et ses experts ont refusé de divulguer les rapports des experts. Alors pourquoi désigner des experts ?

Et lorsque ces documents ont été enfin divulgués , ce n'est pas dans un esprit de transparence, mais à travers **une manœuvre de Maître Rouhette**, dont la divulgation **tardive** a révélé à quel point **Airbnb cherchait à orienter la lecture des faits**. Pire encore, ce même avocat a ensuite :

- Refusé de reconnaître que la Garantie Hôte 2021 constituait une véritable assurance ;

- Affirmé qu'elle relevait uniquement d'Airbnb Ireland, alors même qu'il représentait Airbnb France, qui avait participé à toutes les étapes de la procédure ;

- Contesté la recevabilité de la demande tout en engageant un débat sur le fond, ce qui est contradictoire.

Il est donc aujourd'hui incontestable que Maître Rouhette connaissait parfaitement :

- L'existence de la Garantie Hôte en 2021 ;

- Sa nature **assimilable à un contrat d'assurance** ;

- Les obligations de traitement dans les délais promis ;

- Les conclusions des experts mandatés par Airbnb.

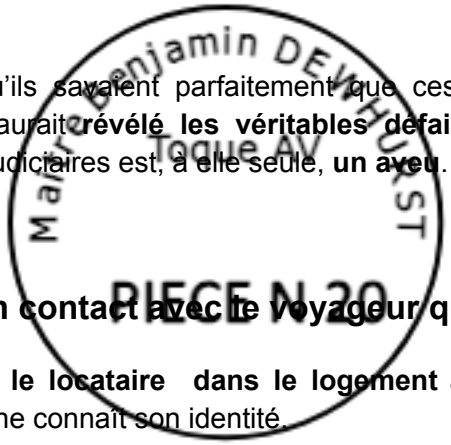
Malgré cela, il a persisté à **nier**, **minimiser** et **rediriger la responsabilité**, usant d'un argumentaire fluctuant selon la juridiction, jouant **la carte de l'Irlande quand cela arrange**, et **de la France quand il faut intervenir directement**.

Cette **stratégie de confusion juridique**, cette **instrumentalisation volontaire de la complexité des entités Airbnb**, et ce **refus de traiter le fond du dossier avec honnêteté** relèvent d'un comportement inacceptable d'un avocat inscrit au barreau de Paris.
Il en résulte non seulement **une grave atteinte à nos droits**, mais aussi une question essentielle pour l'intégrité de la justice : **combien de temps encore cette mascarade va-t-elle durer ?**

1. Absence d'enquête pénale malgré les accusations graves

Il est **extrêmement troublant** de constater que malgré les accusations implicites contenues dans les rapports d'expertise — insinuant qu'il pourrait s'agir d'une fraude de la part de la demanderesse

— **aucune plainte pénale n'a été déposée par Airbnb**.
Pourquoi ?



Parce qu'ils savaient parfaitement que ces accusations **étaient infondées**, et qu'une enquête judiciaire aurait **révélé les véritables défaillances** de la plateforme. L'absence de saisine des autorités judiciaires est, à elle seule, **un aveu**.

2. Aucun contact avec le voyageur qui a détruit la maison

À ce jour, **le locataire dans le logement au moment de l'incendie n'a pas été interrogé**, et personne ne connaît son identité.

C'est **un manquement majeur** à tout processus d'enquête digne de ce nom. Un tel comportement montre que **les faits dérangeaient**, qu'**il fallait contrôler la narration**, et **éviter toute confrontation avec la réalité**.

3. Instrumentalisation des procédures civiles

Le fait d'avoir **soulevé l'irrecevabilité** en France tout en engageant le débat de fond, puis de se **replier sur la question de compétence en Irlande**, est une preuve de plus d'un **jeu procédural stratégique** visant à **gagner du temps** et **épuiser la partie adverse**.
Cela **n'a rien à voir avec la justice**, et **tout à voir avec la manipulation**.

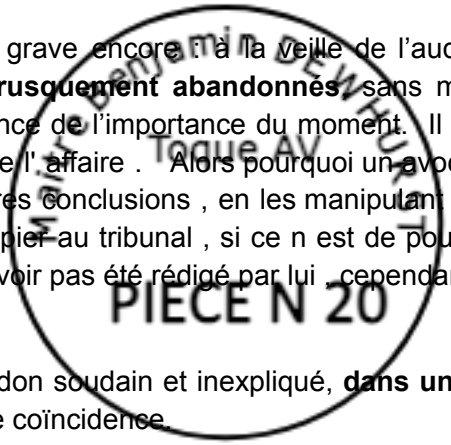
4. Silence sur les lettres de contestation des experts

Deux lettres détaillées contestant **point par point** les rapports des experts ont été envoyées par la demanderesse , interrogeant les experts sur leurs rapports visiblement mensongers et frauduleux
Aucune réponse.
Ni des experts.
Ni d'Airbnb.
Ni de leur avocat Maître Thomas Rouhette
Un silence lourd, révélateur, **qui en dit plus que toutes les réponses qu'ils pourraient inventer aujourd'hui**.

Un enchevêtrement d'intérêts et une manœuvre de déstabilisation inacceptable

Il est désormais **établi que Maître Rouhette représente à la fois Airbnb France et Airbnb Irlande**, dans une procédure pourtant fondée précisément sur **le flou et le cloisonnement artificiel entre ces deux entités**. Cette **double casquette** soulève à elle seule de **graves interrogations déontologiques**, dans la mesure où il est matériellement impossible de défendre l'irrecevabilité

pour Airbnb France tout en justifiant, dans le même souffle, le refus d'indemnisation orchestré par l'Irlande.



Mais plus grave encore : à la veille de l'audience cruciale, **notre propre avocat, Maître Lipski, nous a brusquement abandonnés**, sans motif valable, sans notification préalable, et en pleine connaissance de l'importance du moment. Il a envoyé une lettre au juge de la mise en état de se déporter de l' affaire . Alors pourquoi un avocat qui veut plus représenter sa cliente , irait à envoyer les dernières conclusions , en les manipulant , via RPVA , aller jusqu'à déposé le même dossier en version papier au tribunal , si ce n est de pour transmettre des documents , comme par son propre aveux n' avoir pas été rédigé par lui , cependant forcément manipulé au profit d AirBnb .

Cet abandon soudain et inexpliqué, **dans un dossier aussi sensible**, ne peut être écarté comme une simple coïncidence.

Compte tenu de la puissance économique d'Airbnb, de la pression stratégique exercée depuis le début de cette affaire, et des méthodes opaques utilisées dans ce dossier (rapports dissimulés, conditions déformées, responsabilité esquivée), **nous soupçonnons légitimement une tentative d'influence**, voire **de corruption**, pour empêcher que la vérité éclate et une condamnation à l'égard d Airbnb .

Il ne s'agit pas d'un fantasme, ni d'un simple sentiment d'injustice.
Il s'agit de **faits graves et convergents**, qui doivent interpeller **le bâtonnier, Monsieur le procureur, et toutes les autorités de contrôle compétentes**. Car ce type de manœuvre, s'il est confirmé, constitue **un abus de droit, une violation de la loyauté procédurale**, et potentiellement, **un délit pénal**.

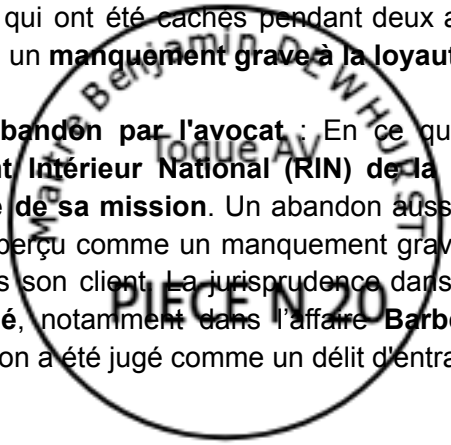
La jurisprudence sur les conflits d'intérêts et les manipulations procédurales

La **jurisprudence** en matière de conflits d'intérêts, de manipulation des preuves et de la mauvaise conduite d'avocats, surtout lorsqu'il s'agit de défendre des intérêts contradictoires, est claire et incontournable. Le **Code de déontologie des avocats** impose une **impartialité absolue** dans l'exercice de la profession, ainsi qu'une **transparence totale** dans les actions menées pour le compte des clients. Il est ainsi interdit pour un avocat de **représenter simultanément deux parties ayant des intérêts opposés**, sans causer un **grave préjudice à l'une des parties**.

1. **Le conflit d'intérêts** : Le principe de l'absence de conflit d'intérêts est fondamental dans toute procédure. Dans **l'arrêt Jardin d'Enfants" du 14 novembre 2013**, la Cour de Cassation a rappelé qu'un avocat ne peut pas défendre simultanément des intérêts contradictoires, même s'il s'agit de ses propres clients, sans faire courir un risque majeur de **partialité** et de **manipulation**. Dans le cas présent, Maître Rouhette, en représentant **à la fois Airbnb France et Airbnb Irlande**, est de facto en situation de **conflit d'intérêt** évident.

2. **La manipulation des preuves** : En matière de dissimulation de preuves, la Cour Européenne des Droits de l'Homme a posé le principe que **la dissimulation de documents** dans le

cadre d'une procédure judiciaire représente **une violation du droit à un procès équitable** (arrêt **Klass contre Allemagne**, 6 septembre 1978). En l'espèce, la rétention des rapports d'experts sur l'incendie, qui ont été cachés pendant deux ans, constitue non seulement **une atteinte à la vérité** mais aussi un **manquement grave à la loyauté procédurale**.



3. **L'abandon par l'avocat** : En ce qui concerne l'abandon de Maître Lipski, l'article 4 du **Règlement Intérieur National (RIN) de la profession d'avocat** impose que l'avocat assure la **continuité de sa mission**. Un abandon aussi soudain et injustifié dans un dossier aussi complexe peut être perçu comme un manquement grave à ses obligations déontologiques et à l'engagement pris envers son client. La jurisprudence dans ce domaine rappelle que tout manquement peut être **sanctionné**, notamment dans l'affaire **Barberis c. France**, où le manque de communication et d'information a été jugé comme un délit d'entrave à la justice.

Les manipulations de la part des parties prenantes

Les actions des parties, notamment Airbnb, semblent correspondre à une tentative de manipulation orchestrée pour **dissoudre toute responsabilité**, notamment en jouant sur le cloisonnement entre les entités de France et d'Irlande. Dans de telles situations, la jurisprudence en matière de **bonne foi et d'obligation de loyauté** dans les relations contractuelles devient un pilier. Le **Code civil, article 1104**, impose que chaque partie agisse **de bonne foi** dans l'exécution des contrats, ce qui inclut ici l'engagement de bonne foi dans le traitement du litige. Le comportement d'Airbnb, qui a retardé, dissimulé et manipulé les rapports, constitue une **violation des principes de bonne foi** et de **fidélité contractuelle**.

Les éléments de la Garantie Hôte (2021)

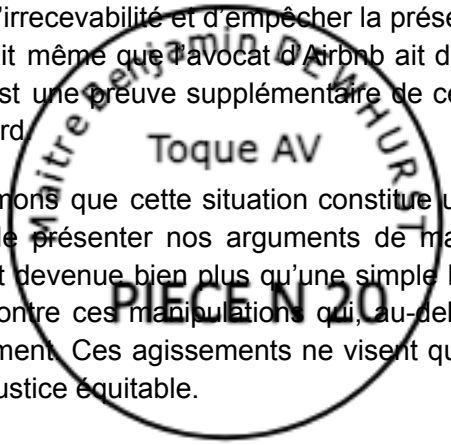
Le cas de la **Garantie Hôte 2021** est particulièrement pertinent car, en tant que police d'assurance, elle a été **explicitement détaillée** dans les conditions générales de la plateforme. Le **droit à l'indemnisation** et la **prise en charge des pertes** étaient clairement énoncés, et, par conséquent, si cette garantie était censée être une **assurance pleine et entière**, toute tentative de minimisation de cette couverture en raison de sa "représentation" par l'Irlande constitue **une manipulation et une violation des engagements contractuels**.

Désistement partiel de l'appel transformé en désistement total sans notre consentement

Nous souhaitons attirer l'attention du Procureur sur la manipulation qui a eu lieu concernant la procédure de désistement suite au jugement rendu par le juge de la mise en état concernant la recevabilité de notre procédure contre Airbnb France. Lors du jugement, le juge s'est concentré essentiellement sur l'aspect de la garantie hôte d'Irlande, sans prendre en compte les manœuvres subtiles de la partie adverse, en particulier la manipulation opérée par Airbnb et leur avocat. Cela a conduit à une irrecevabilité que nous estimons injustifiée, basée sur une analyse partielle et biaisée du dossier, et nous estimons doit être annulé

Après ce jugement, bien que nous ayons explicitement demandé un **désistement partiel** pour nous concentrer sur la procédure d'**intervention forcée contre Airbnb Irlande**, l'avocat chargé de notre dossier Maître Xavier DE LIPSKI a, sans notre consentement, effectué un **désistement total**. Cette décision a été prise à notre insu, nous laissant dans l'ignorance complète des conséquences de

cette démarche sur l'avenir de l'affaire. Il semble que **Xavier de Lipski**, en complicité avec l'avocat d'Airbnb, ait orchestré cette manipulation afin de fermer toutes les portes pour remettre en cause la décision d'irrecevabilité et d'empêcher la présentation des éléments essentiels au juge de la mise en état. Le fait même que l'avocat d'Airbnb ait demandé explicitement que le désistement soit qualifié de **total** est une preuve supplémentaire de cette collusion et de cette manipulation, effectuée sans notre accord.



Nous estimons que cette situation constitue une atteinte grave à nos droits procéduraux et à notre capacité de présenter nos arguments de manière équitable devant la justice. Plus encore, cette bataille est devenue bien plus qu'une simple lutte contre Airbnb. Elle se transforme en une véritable épreuve contre ces manipulations qui, au-delà de l'aspect juridique, nous épuisent moralement et financièrement. Ces agissements ne visent qu'à nous priver de nos droits et à faire obstacle à toute forme de justice équitable.

Il est important de rappeler que Maître de Lipski avait pleinement connaissance de notre intention d'engager une procédure distincte contre **Airbnb France pour fraude**, en raison des nombreuses irrégularités commises tout au long du traitement de cette affaire. Pourtant, il semble évident qu'il a partagé ces intentions sensibles avec la partie adverse. Nous avons toutes les raisons de croire que cette trahison de la confidentialité a permis à Maître Rouhette, avocat d'Airbnb, d'anticiper nos démarches et de refermer toutes les issues procédurales possibles. C'est dans ce cadre que, sans jamais nous consulter, Maître de Lipski a déposé un appel qu'il a ensuite désamorcé en procédant à un désistement total, contre notre volonté expresse de limiter ce désistement à certains chefs du jugement. Cette manœuvre a ainsi permis à Airbnb de verrouiller tout recours. Bien que Maître de Lipski nous ait donné l'impression qu'il suivait nos instructions, il apparaît aujourd'hui clairement qu'il a agi dans un but contraire à nos intérêts. Ce comportement ne peut être interprété autrement que comme une tentative de protéger la partie adverse, soulevant de sérieuses questions quant à ses motivations réelles et au respect de ses obligations déontologiques.

Malgré cela Maître Rouhette afin de s' assurer que toutes les portes sont définitivement closes , il a procédé et a obtenu une ordonnance d' un désistement total , sans même que l' on soit au courant .

Pourquoi un avocat, censé protéger les intérêts de son client, se comporterait-il de cette manière ?

Il est incompréhensible qu'un avocat, dont la mission est de défendre les droits et intérêts de son client, se comporte de manière à le désavantager et à manipuler la procédure à son insu. Ce genre de comportement suggère une collusion avec la partie adverse, dans ce cas précis, Airbnb et son avocat. En transformant un désistement partiel en un désistement total sans le consentement de son client, l'avocat semble agir dans une logique qui ne relève pas de la protection des intérêts de son client mais plutôt d'une volonté d'orienter l'affaire dans une direction qui favoriserait Airbnb, tout en fermant toute possibilité de contestation. Une telle attitude soulève des questions sur les motivations sous-jacentes de l'avocat : est-ce pour des raisons financières ou d'autres avantages personnels ? Ou s'agit-il d'une manipulation délibérée pour s'assurer que l'affaire soit clôturée rapidement et dans l'intérêt de la partie adverse, sans donner à son propre client la possibilité de défendre ses droits de manière équitable ? Ce manquement à l'éthique et à la déontologie, si avéré, non seulement trahit la confiance placée en l'avocat, mais constitue aussi un obstacle majeur à l'accès à la justice, remettant en cause la légitimité même de la procédure.

L'impact sur la justice française

Enfin, pour **réaffirmer l'importance de la vigilance des autorités françaises** et de la **responsabilité des juges** face à ce type de manipulation, la jurisprudence rappelle que les juridictions nationales doivent s'assurer qu'aucune **pression extérieure** ou **manipulation** ne perturbe l'intégrité de la procédure. L'arrêt **Ocalan contre Turquie** de la Cour Européenne des Droits de l'Homme met en évidence l'obligation des tribunaux de **protéger les citoyens des manipulations** et de **garantir l'égalité des armes** dans toute procédure judiciaire.

Me Benjamin DENIS
Toque AV
PIECE N 20

L'impact humain de cette affaire

L'affectation de cette situation dépasse largement le cadre juridique et les enjeux financiers. En effet, cette affaire a des répercussions profondes sur la santé physique et mentale de la demanderesse, qui se trouve aujourd'hui dans une situation de détresse extrême après avoir tout perdu. Cette procédure, qui dure depuis 2021, a non seulement mis en péril ses finances personnelles, mais a également eu un effet dévastateur sur sa vie familiale et professionnelle. La persistance des mensonges et de la manipulation procédurale a accentué la pression et l'anxiété, rendant difficile la gestion de cette situation complexe.

En tant que victime de ce qui semble être une manipulation concertée entre Airbnb France et Irlande et Maître Thomas ROUHETTE qui représente les deux entités à la fois, , la demanderesse se trouve dans une situation où la justice elle-même devient un terrain hostile plutôt que protecteur. Les tentatives répétées de délai, de dissimulation et de fausses représentations ont non seulement retardé une résolution juste, mais ont aussi prolongé une souffrance quotidienne, aggravée par un sentiment d'impuissance face à la puissance de la multinationale Airbnb.

La pression d'Airbnb et le poids des 9 milliards

Le poids de cette situation est d'autant plus écrasant lorsque l'on considère que Airbnb, une société qui génère des milliards de dollars chaque année, a répété ses actions de manière calculée et orchestrée. En face de cette multinationale, la demanderesse se trouve seule dans cette bataille, soutenue uniquement par son avocat qui l'abandonne devant le juge et ses convictions. Le pouvoir économique et juridique d'Airbnb, couplé à sa manipulation des procédures, a créé un déséquilibre flagrant dans ce conflit, et a défiguré une procédure qui aurait dû être équitable. Ce déséquilibre de pouvoir a affecté la demandeuse de manière profonde, non seulement sur le plan juridique, mais aussi en termes de santé mentale, en raison de la nature épuisante de cette procédure qui ne cesse de s'éterniser.

Il est impossible de sous-estimer l'impact émotionnel de cette procédure, qui dure depuis plus de quatre ans, et qui continue à interrompre le processus normal de guérison et de réconciliation après un tel événement traumatique. Cette procédure ne devrait pas être une bataille acharnée mais une recherche de vérité. Pourtant, la demanderesse se voit confrontée à des mensonges répétés et à des obstacles juridiques montés par Airbnb et son représentant, Maître Rouhette.

L'ignorance délibérée et les manipulations d'Airbnb

Il est essentiel de souligner qu'**Airbnb savait dès le départ** que la **garantie hôte de 2021** constituait une forme d'**assurance** qui devait couvrir les dommages résultant de l'incendie. Toutefois, au lieu de respecter cet engagement, **Airbnb a délibérément manipulé la procédure et dissimulé les rapports d'experts** qui auraient pu prouver leur responsabilité et justifier le dédommagement. En agissant de la sorte, **Airbnb a mis en place une stratégie visant à retarder, manipuler et empêcher toute issue favorable à la demandeuse**, tout en se **dissimulant derrière des entités juridiques complexes** pour éviter de prendre ses responsabilités.

Maître Benjamin ROUHETTE
Toque AV
PIECE N 20

La garantie hôte : une assurance déguisée que Airbnb a volontairement ignorée

La **garantie hôte** proposée par Airbnb en 2021, bien qu'elle soit présentée comme une **police d'assurance**, a été utilisée de manière délibérément frauduleuse pour **se soustraire à toute indemnisation**. Airbnb savait pertinemment qu'elle aurait dû couvrir le sinistre en question, mais a choisi d'**échapper à cette obligation** en **cachant des informations cruciales**, en manipulant les rapports des experts et en tentant de noyer la procédure dans des **détails techniques et juridiques** pour éviter de rendre des comptes.

Il est clair qu'Airbnb n'a pas agi de bonne foi. En plus de **retarder l'indemnisation**, ils ont ignoré des **éléments probants** qui auraient pu permettre une résolution rapide de la situation. Les expertises techniques, qui auraient dû être des éléments clés de cette affaire, ont été **discrètement dissimulées**, et lorsqu'elles ont été enfin divulguées, **elles ont été modifiées ou contestées**, alors qu'elles étaient **manifestement en faveur de la demandeuse**.

L'abus de pouvoir par la manipulation des rapports d'experts et des procédures

L'un des aspects les plus choquants de cette affaire est la manière dont **Airbnb, aidé par ses avocats**, a manipulé les procédures et les rapports d'expertise pour éviter de prendre ses responsabilités. Tout au long de la procédure, **Airbnb a délibérément et consciemment participé à la dissimulation de faits**, en s'appuyant sur une **stratégie de confusion** afin de faire durer les délais, de réduire leur responsabilité et de **perpétuer une injustice**.

Il est donc évident que **Maître Rouhette connaissait la situation** et que **toutes ces manipulations avaient un but précis : éviter de dédommager la demanderesse , malgré la garantie qui était censée couvrir les sinistres**. Le refus de coopérer, l'ignorance de la responsabilité, et les multiples tentatives de **délai et de fausses représentations** ont été des **actions conscientes**, destinées à repousser indéfiniment une résolution juste.

La complicité dans la manipulation de la procédure

La situation est d'autant plus grave lorsqu'on considère que **l'avocat d'Airbnb** (Maître Rouhette), qui représentait à la fois **Airbnb France et Airbnb Irlande**, a continué à manipuler le tribunal, sachant pertinemment que l'affaire était largement en faveur de la demanderesse , mais que Airbnb cherchait à se soustraire à ses obligations en jouant sur la complexité des juridictions et en dissimulant des preuves essentielles. De plus, **le fait que les rapports d'expertise aient été cachés ou ignorés** montre clairement que les intentions d'Airbnb étaient non seulement de retarder le processus, mais aussi d'**éviter toute responsabilité légale**

Résumé des faits importants à retenir :

1. **Airbnb savait dès le départ** que la garantie hôte de 2021 couvrait les pertes liées à l'incendie.

2. **Les rapports d'experts ont été cachés** et manipulés pour éviter que ces informations n'affectent la défense d'Airbnb.

3. **Maître Rouhette a joué un rôle clé** dans cette manipulation en représentant à la fois Airbnb France et Irlande, tout en dissimulant des informations cruciales.

4. **La stratégie d'Airbnb a été claire** : éviter toute indemnisation et se soustraire à ses obligations d'assurance en jouant sur des détails techniques et juridiques.

5. **L'avocat d'Airbnb a continué à tromper la justice** en s'appuyant sur des mensonges et des rapports falsifiés.

Maître Benjamin DEWHURST
Toque AV
PIECE N 20

Ce n'est pas seulement une affaire de droit, c'est aussi une question de **justice humaine**. **Airbnb** a volontairement ignoré ses obligations et a manipulé la procédure pour éviter de couvrir des **dommages légitimes**.

La fraude comme motif de clôture de l'affaire :

Il est important de souligner que, dans le cadre d'une procédure judiciaire, **l'apparition de fraude** ou de **manipulations délibérées** des faits et des preuves constitue un manquement grave aux principes de justice et d'équité. La fraude **viciant les procédures judiciaires** entraîne des conséquences directes sur la validité de l'affaire. Selon la jurisprudence, **lorsqu'une fraude est démontrée**, la procédure peut être **clôturée** ou **rejetée**, et des **sanctions sévères** peuvent être appliquées à la partie fautive.

Il en va de même dans cette affaire où nous établissons que **Airbnb et ses avocats ont sciemment manipulé des preuves essentielles**, dissimulé des rapports d'experts, et trompé le tribunal, ce qui constitue un comportement frauduleux. L'**accusation de fraude** est suffisamment sérieuse et documentée dans cette affaire, de sorte que nous estimons que la **procédure devrait être suspendue ou clôturée immédiatement**.

L'**intégrité du système judiciaire** étant gravement compromise par ces manipulations, la **fraude doit conduire à une fin rapide de l'affaire**, afin de **protéger les droits de la victime** et d'éviter que des manipulations continuent de biaiser le processus judiciaire.

Jurisprudence :

La jurisprudence française et européenne en matière de fraude souligne que, lorsqu'un tribunal découvre qu'une partie a **sciemment manipulé des preuves** ou **dissimulé des éléments essentiels** pour fausser l'issue d'un procès, il peut décider de clore l'affaire en raison de la **violation de principes fondamentaux de bonne foi et de loyauté**. La fraude entraîne souvent la nullité de l'ensemble des actes juridiques ou des décisions prises sur la base de cette fraude.

Il est donc légitime de **demander la clôture de cette affaire** en raison des **fraudes évidentes et des manipulations** de preuves et de faits. Ces actes constituent une violation des principes fondamentaux de la justice, et il est impératif que le tribunal en prenne acte. De plus, la jurisprudence appuie l'idée que **la fraude doit entraîner la fin des procédures** pour protéger l'intégrité de la justice et garantir que ceux qui abusent du système ne puissent pas continuer à nuire.

Maître Benjamin DE WHURST
Toque AV
PIECE N°20

Dédommagement des pertes et des préjudices :

En outre, il est essentiel de souligner que **la demandeuse doit être indemnisée intégralement pour toutes les pertes** qu'elle a subies à cause des actions frauduleuses et des manipulations effectuées par Airbnb et ses avocats. Cela inclut non seulement les **pertes financières directes** liées aux événements (par exemple, les frais liés à l'incendie et les pertes de biens), mais également les **préjudices indirects** liés à la longue durée de la procédure judiciaire, ainsi que les **dommages moraux** résultant du stress, de l'angoisse, et des difficultés personnelles causées par cette situation.

Cette affaire ne s'est pas seulement traduite par une **perte financière directe**, mais aussi par un **préjudice moral important**. En effet, le fait de se retrouver confronté à des **manipulations répétées**, des **mensonges** et des **dissimulés de preuves** dans un dossier aussi crucial a gravement affecté l'équilibre psychologique de la demanderesse , et a porté atteinte à sa **réputation**, à **son bien-être personnel** et à ses **relations sociales et familiales**.

Le **dédommagement** doit donc inclure toutes les **pertes financières directes et indirectes** subies, mais aussi **tous les préjudices moraux et psychologiques** causés par la procédure injuste dans laquelle elle a été plongée en raison de la mauvaise foi d'Airbnb et de la manipulation de son avocat.

Jurisprudence applicable :

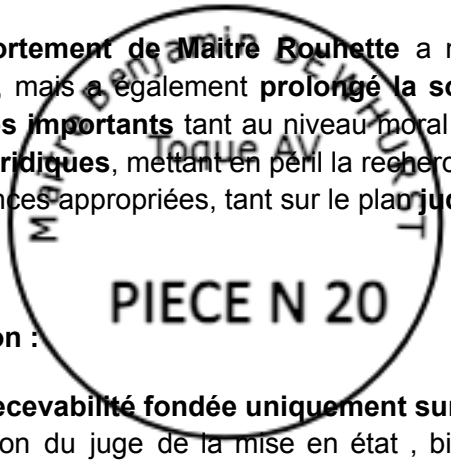
Selon les principes de la **responsabilité civile**, toute personne qui subit un préjudice du fait de l'action fautive d'une autre doit être **réparée intégralement** pour le préjudice subi. En l'occurrence, Airbnb et son avocat ont **délibérément failli à leur devoir de loyauté** et ont causé un **préjudice substantiel** à la demandeuse. Ainsi, il est impératif qu'ils soient **tenus responsables** et qu'ils lui versent **une réparation juste et adéquate** pour toutes les pertes subies.

En outre, il convient de souligner que l'attitude de Maître Rouhette, en tant que représentant de deux entités juridiques distinctes (Airbnb France et Airbnb Ireland), constitue une **manipulation manifeste** et une **violation de ses obligations déontologiques** en tant qu'avocat. Le **double jeu** qu'il a joué en manipulant les informations et en faussant les rapports d'expertise va à l'encontre des principes de probité et de transparence exigés par la profession d'avocat. En effet, **l'avocat est tenu de respecter une obligation de loyauté et de transparence envers la justice** et son rôle est de veiller à la défense des intérêts de ses clients dans un cadre éthique.

La **jurisprudence** stipule clairement que tout comportement visant à fausser la vérité ou à manipuler le tribunal pour obtenir un avantage indu peut constituer une **entrave à la justice** et une **faute professionnelle grave**. L'**article 5 de la Loi du 31 décembre 1971** sur les **obligations des avocats** prévoit que : "L'avocat est le défenseur des droits. Il doit se comporter avec probité et loyauté". La manipulation des preuves et l'absence de transparence à travers des **rapports cachés**

ou dissimulés sont des pratiques qui portent atteinte à la **crédibilité** du processus judiciaire et ne peuvent être tolérées.

Le **comportement de Maître Rouhette** a non seulement entravé le bon déroulement de cette procédure, mais a également **prolongé la souffrance** de la partie demanderesse, qui a subi des **dommages importants** tant au niveau moral que financier. De plus, cette situation a conduit à des **dérives juridiques**, mettant en péril la recherche de vérité dans cette affaire. Il convient d'en tirer les conséquences appropriées, tant sur le plan **judiciaire** que **professionnel**.



Conclusion :

1. **Irrecevabilité fondée uniquement sur la garantie hôte**

La décision du juge de la mise en état , bien qu'il ait prononcé l'irrecevabilité, semble avoir été fondée **uniquement sur la garantie hôte**. Il est évident que cette décision ne prend pas en compte l'ensemble du dossier ni les manipulations qui ont eu lieu tout au long de la procédure. Le juge n'a pas vu l'image complète, comme expliqué dans notre argumentation détaillée. Nous estimons que ce jugement doit être annulé .

2. **Le double jeu de Maître Rouhette**

Plutôt que de faire son travail d'avocat en représentant correctement ses clients, **Maître Rouhette** a choisi de jouer un double jeu en **manipulant les procédures** pour avantager Airbnb. Il a créé des entités écran dans le but de dissimuler la responsabilité d'Airbnb et de compliquer la compréhension du dossier. Ces entités étaient clairement utilisées pour manipuler la justice et tromper la partie adverse.

3. **Objectif de faire durer la procédure**

Thomas Rouhette a manifestement cherché à **épuiser la partie adverse** par des manœuvres dilatoires. Au lieu de résoudre l'affaire de manière équitable, il a privilégié des tactiques visant à retarder la décision et à rendre l'affaire aussi complexe que possible. C'est un comportement qui a délibérément cherché à décourager la demanderesse et à la rendre vulnérable à des décisions injustes.

4. **La tentative de "désistement total" et les erreurs administratives**

En dépit de l'indication de la cour d'appel sur une **erreur administrative**, un **désistement total** a été prononcé. Cette ordonnance de **désistement total** a été recherchée en **sous-main par Maître Rouhette**, sans en informer la partie adverse. Ce genre de manipulation soulève des questions sérieuses sur l'éthique de l'avocat et la transparence des actions légales menées par Airbnb.

5. **La justice française remise en question**

Bien que nous respections la justice française, ces événements nous amènent à **nous interroger sur la transparence** et l'équité du système judiciaire. La manipulation des faits, le manque de prise en compte des éléments clés du dossier, et la tentative de déstabiliser la demanderesse par des moyens injustes, posent une question fondamentale : la justice a-t-elle été correctement rendue ?

6. **La demanderesse prise au piège**

Finalement, la **demanderesse**, victime d'un incendie majeur et d'une fraude manifeste de la part d'Airbnb et de ses représentants, s'est retrouvée prise au piège dans un système de manipulation juridique complexe. **Airbnb** n'a respecté aucune de ses obligations et a abusé de sa position pour

éviter toute forme de responsabilité. Malgré cela, la demanderesse continue de lutter pour obtenir une justice équitable et un dédommagement pour les pertes et préjudices subis.

Me Benjamin DE LIPSKI
Toque AV
PIECE N 20

Impact sur le bien-être de la demanderesse
La demanderesse a subi une détresse émotionnelle et financière importante tout au long de cette longue bataille judiciaire. Les manipulations, les délais répétés et le refus constant d'assumer leurs responsabilités de la part d'Airbnb et de ses représentants ont eu de lourdes répercussions sur son bien-être. En plus des pertes financières liées aux dommages causés à son bien, l'incertitude persistante et les obstacles placés sur son chemin pour obtenir justice lui ont causé une grande anxiété ainsi que des difficultés personnelles considérables.

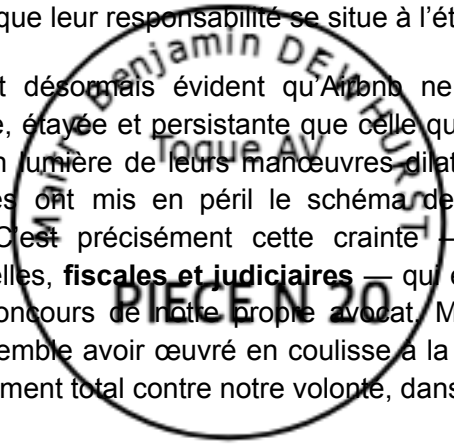
Jurisprudence relative à la déontologie et aux pratiques manipulatrices
La jurisprudence offre des précédents clairs en matière d'éthique professionnelle et de sanctions applicables aux comportements manipulatoires dans le cadre judiciaire. Lorsque des avocats sont reconnus coupables d'avoir volontairement entravé le bon déroulement de la justice, agi de mauvaise foi ou usé de tactiques dilatoires ou trompeuses, les juridictions compétentes n'hésitent pas à les tenir responsables. Les agissements de Maître Rouhette dans cette affaire ne sauraient être ignorés à la lumière de ces précédents, notamment en raison de l'intention manifeste de manipuler la procédure, de retarder indûment les audiences et de dissimuler des informations essentielles.

Appel à enquête et à responsabilité
Compte tenu de la gravité des manquements constatés, il est impératif qu'une enquête soit menée sur les agissements de Maître Rouhette, d'Airbnb, et Xavier DE LIPSKI ainsi que de toutes les parties impliquées. Leur comportement soulève non seulement des interrogations sérieuses sur leur intégrité et leur respect des règles déontologiques, mais il porte également atteinte à la confiance que les justiciables placent dans le système judiciaire français. La demanderesse, déjà victime de fraude et de tromperie, est en droit d'attendre que les responsables de ces manipulations soient identifiés et sanctionnés, afin que justice soit pleinement rendue.

Au-delà des aspects civils de cette affaire, les agissements d'Airbnb France et Airbnb Irlande soulèvent des enjeux d'intérêt public beaucoup plus larges. Le montage juridique mis en place par Airbnb, reposant sur une répartition opaque des responsabilités entre ses entités nationales et internationales, semble conçu non seulement pour se soustraire à des obligations légales, mais aussi pour **minimiser l'exposition fiscale et judiciaire en France**. Airbnb France, bien que jouant un rôle opérationnel majeur sur le territoire — communication avec les utilisateurs, service client, marketing, interventions médiatiques —, déclare que toutes les responsabilités contractuelles et financières relèvent exclusivement d'Airbnb Irlande. Une telle séparation artificielle, si elle est maintenue par les juridictions françaises, pourrait **créer un précédent dangereux** pour d'autres multinationales opérant via des structures dites "boîte aux lettres".

Dans le cadre de cette affaire d'incendie, cette dissimulation des responsabilités a permis à Airbnb de se **dégager de toute obligation indemnitaire**, alors même que les faits montrent l'implication active de sa filiale française. Si de telles pratiques venaient à être tolérées, cela reviendrait à **légaliser une forme d'irresponsabilité organisée**, au détriment des victimes et au mépris du principe fondamental de transparence économique. De plus, au vu du chiffre d'affaires mondial d'Airbnb, évalué à plus de **9 milliards de dollars**, l'enjeu dépasse largement le cadre d'un simple

litige civil : il s’agit d’une **question de souveraineté juridique et fiscale**, notamment sur la capacité de l’administration française à imposer ou à contrôler des sociétés qui opèrent localement, tout en déclarant que leur responsabilité se situe à l’étranger.



Il apparaît désormais évident qu’Airbnb ne s’attendait pas à faire face à une défense aussi rigoureuse, étayée et persistante que celle que nous avons opposée. La solidité de nos arguments, la mise en lumière de leurs manœuvres dilatoires, et les contradictions entre leurs déclarations et leurs actes ont mis en péril le schéma de dissimulation soigneusement entretenu depuis des années. C’est précisément cette crainte — celle de voir lever le voile sur leurs pratiques contractuelles, **fiscales et judiciaires** — qui explique, selon nous, la stratégie d’obstruction menée avec le concours de notre propre avocat, Maître de Lipski. Ce dernier, au lieu de défendre nos intérêts, semble avoir œuvré en coulisse à la neutralisation de notre action, allant jusqu’à orchestrer un désistement total contre notre volonté, dans un apparent souci de protéger Airbnb.

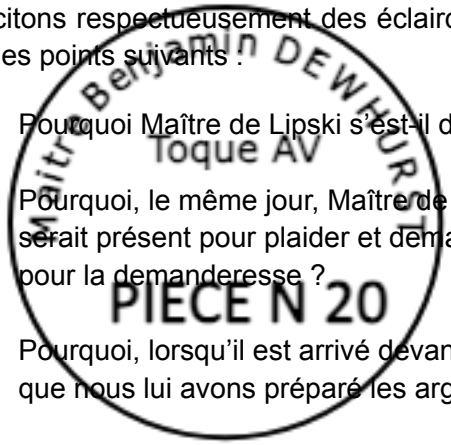
Ce comportement ne peut s’expliquer que par une **crainte majeure** : celle que **l’administration française ou les juridictions compétentes ne décident enfin de lever le voile corporatif** derrière lequel Airbnb se cache. Car si Airbnb France était reconnu comme co-responsable, ou comme ayant participé activement au système qui a causé le préjudice, cela ouvrirait non seulement la voie à notre indemnisation légitime, mais également à **un réexamen plus large du fonctionnement d’une multinationale qui, sous couvert de structures complexes, échappe à toute responsabilité réelle dans les pays où elle opère**. Pour une entité de près de **9 milliards de chiffre d’affaires**, un préjudice de 3 millions d’euros n’est rien. Ce qui est en jeu ici, c’est leur modèle entier d’évitement des responsabilités. C’est cette menace systémique qu’ils ont cherché à désamorcer par tous les moyens – y compris en s’alliant avec notre propre avocat.

Conclusion :

Il est impératif que Airbnb soit enfin tenue responsable pour les torts considérables qu'ils ont infligés à la demanderesse pendant toutes ces années, et ce, à des milliers d'autres personnes, par leur conduite manipulatrice et leurs manœuvres juridiques éhontées. Il ne s’agit pas ici simplement de prouver un préjudice, mais de mettre un terme à des pratiques déloyales et frauduleuses qui ont été soutenues et encouragées par une série de manipulations dans cette affaire. La garantie hôte de 2021, que Maître Rouhette a insisté à nier comme étant une police d'assurance, ne fait pourtant aucun doute. Les pièces jointes, en particulier celles provenant d’Airbnb elle-même, en démontrent la réalité de cette couverture. Malgré cela, Maître Rouhette, en dépit de ses obligations professionnelles, a ignoré ces faits évidents et a poursuivi dans une défense délibérément erronée. Le rôle joué par Maître de Lipski, en coordonnant cette manipulation pour protéger Airbnb, est tout aussi inacceptable. Ces actions ont non seulement nui à la demande légitime de la demanderesse, mais elles ont permis à Airbnb de continuer à éviter toute forme de responsabilité. Il est maintenant temps que cette procédure prenne fin, que les responsables de cette manipulation — à savoir Maître Rouhette et Maître de Lipski — soient sanctionnés, et que la demanderesse soit enfin indemnisée pour les préjudices causés. Cette affaire ne se résume pas à une simple erreur judiciaire ; il s'agit d'une série de manœuvres frauduleuses orchestrées à l'encontre de la justice et des droits de la victime. Il est grand temps que Airbnb, ainsi que ses représentants, rendent des comptes pour leurs actes.

Questions adressées à Maître Rouhette et Maître de Lipski

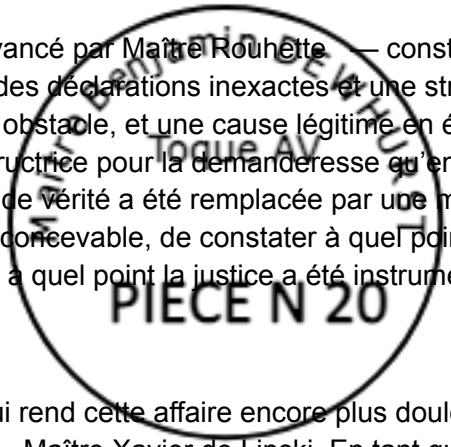
Nous sollicitons respectueusement des éclaircissements de la part de Maître Rouhette et Maître de Lipski sur les points suivants :



1. Pourquoi Maître de Lipski s'est-il déporté sans même avertir sa cliente ?
2. Pourquoi, le même jour, Maître de Lipski a-t-il envoyé plusieurs mails indiquant qu'il serait présent pour plaider et demandant si les arguments de plaidoirie étaient prêts pour la demanderesse ?
3. Pourquoi, lorsqu'il est arrivé devant le juge, Maître de Lipski a-t-il refusé de plaider alors que nous lui avons préparé les arguments à défendre ?
4. Si Maître de Lipski voulait se déporter, pourquoi a-t-il déposé des conclusions via RPVA et s'est-il même donné la peine de déposer la version papier au tribunal ? si ce n' est après les avoir manipulés au profit d' Airbnb , nous supposons , car il a rendu nos conclusions ciblées de 14 pages à presque 60 pages .
5. Le contenu de la lettre adressée au juge de la mise en état serait un élément important à connaître, car cela pourrait démontrer si Maître de Lipski a dépeint sa propre cliente comme déraisonnable, etc, afin d' influencer le juge de la mise en état avec son jugement, sinon pourquoi un avocat se comporte de telle manière, lorsqu' on lui avait même préparé les arguments de plaidoirie
6. Pourquoi Maître Rouhette a-t-il insisté tout au long des trois années de procédure sur le fait que la garantie hôte n'était pas une police d'assurance malgré tant de documents que nous avons fournis.
7. Pourquoi Maître Rouhette a-t-il insisté, par le biais d'un huissier, que la demanderesse n'habitait pas au n°10 Avenue Champaubert, alors que cela ne faisait que chercher tous les moyens pour induire le juge de la mise en état en erreur ?
8. Comment peut-on envisager que le juge de la mise en état n'ait pas compris la manipulation et le double jeu d'Airbnb France, tout en participant, et ait rendu un jugement d'irrecevabilité, si ce n'est en pensant que nos conclusions auraient peut être manipulées
9. Pourquoi Maître Rouhette, après avoir lui-même divulgué les rapports d'expertise commandités par Airbnb — tenus cachés jusqu'alors — n'a-t-il tiré aucune conséquence des nombreuses contradictions qu'ils contiennent, pourtant clairement dénoncées dans les lettres adressées aux experts par la demanderesse, et ce malgré le fait qu'il était en copie de ces échanges ?
10. Pourquoi a-t-il sciemment poursuivi un récit manipulateur devant le tribunal, en dépit des éléments accablants portés à sa connaissance ?

Il ne s'agit pas ici d'un simple différend de voisinage ou d'un divorce aux contours nuancés — il s'agit d'un incendie dévastateur, d'un sinistre qui a tout emporté. Et dès le premier jour, les faits ont été volontairement déformés, les responsabilités détournées, et la vérité enterrée sous une avalanche de manipulations. Plutôt que de conseiller honnêtement son client et d'agir dans le

respect de la justice et de sa propre réputation, Maître Rouhette a choisi de poursuivre un récit que l'on ne peut qualifier autrement que de trompeur.



Ce récit avancé par Maître Rouhette — construit sur des rapports dissimulés, des expertises falsifiées, des déclarations inexactes et une stratégie de déni systématique — a transformé une victime en obstacle, et une cause légitime en épreuve insoutenable. Cette affaire n'est devenue aussi destructrice pour la demanderesse qu'en raison de ces agissements concertés, où la recherche de vérité a été remplacée par une mécanique froide de dissimulation. Il est choquant, presque inconcevable, de constater à quel point les faits les plus clairs ont été volontairement écartés, et à quel point la justice a été instrumentalisée au service d'intérêts privés.

Mais ce qui rend cette affaire encore plus douloureuse, c'est la trahison de celui qui était censé nous défendre — Maître Xavier de Lipski. En tant qu'avocat de la demanderesse, il avait pour mission première de la représenter fidèlement, de protéger ses intérêts, de faire entendre sa voix face à une multinationale puissante. Or, non seulement il a manqué à cette mission, mais il a adopté une posture ambiguë, allant jusqu'à poser des actes en contradiction totale avec les instructions reçues. Sa décision de demander un désistement total, sans même en informer sa cliente, tout en entretenant des échanges rassurants la veille de l'audience, interroge profondément. Tout cela laisse penser qu'il a préféré préserver d'autres intérêts que ceux de sa propre cliente. Ce manquement fondamental, loin d'être une simple erreur, constitue une rupture grave du lien de confiance — une trahison pure et simple.

Recevez nos sentiments les plus respectueux

Nooshkiin Gale