SIGNATURE

Signature Litigation
21/23 rue Balzac
75008 Paris

T: +33 (0)1 70 75 58 00

Par email : deonto@avocatparis.org

Monsieur Pierre Hoffman
Bâtonnier de l'Ordre des avocats du Barreau de Paris
4 boulevard du Palais
75001 Paris

OFFICIEL

Dossier : 111/412393
Affaire : ROUHETTE Thomas / GALE Nooshkin

Paris, le 22 mai 2025

OBJET : Courrier officiel en réponse aux réclamations déontologiques de Madame Nooshkin Gale

Monsieur le Bâtonnier, Cher Confrère,

J'ai pris connaissance des réclamations à mon encontre adressées par Madame Nooshkin Gale à notre Ordre et vous transmets, conformément à votre demande, mes observations en réponse ci-après.

En effet, dans le cadre de multiples communications, notamment les lettres des 17, 18, 28 et 31 mars, 6 et 7 mai 2025 que vous m'avez transmises, Mme Gale m'accuse entre autres de fraude, de diffamation, de manipulations procédurales, de manquements à mes obligations déontologiques et de complicité fautive avec ma cliente la société Airbnb Ireland Unlimited Company.

Bien que le ton employé par Mme Gale dans ses courriers et l'absence totale de fondement de ses diverses accusations me surprennent particulièrement, je souhaite vous permettre d'apprécier au mieux les reproches qui me sont adressés en vous exposant le contexte dans lequel s'inscrivent ces réclamations (**1**), ainsi que mes commentaires en réponse aux points principaux soulevés par Mme Gale (**2**).

Signature Litigation AARPI est une association d'avocats à responsabilité professionnelle de droit français enregistrée auprès du Barreau de Paris.
Son siège principal est situé au 21/23 rue Balzac, 75008, Paris, France. Signature Litigation AARPI est inscrite au Barreau de Paris.
Les termes "associé" et "partner" désignent un membre de Signature Litigation AARPI ou Signature Litigation LLP ou un employé ou un consultant de statut équivalent.

Signature Litigation AARPI is an association d'avocats à responsabilité professionnelle individuelle, formed under French Law and registered with the Paris Bar Council and its principal place of business is 21/23 rue Balzac, 75008, Paris, France. Signature Litigation AARPI associés are registered with the Barreau de Paris (Paris Bar Association). "Associé" and "partner" refer to a member of Signature Litigation LLP or Signature Litigation AARPI or an employee or consultant with an equivalent status.

1. Le contexte litigieux entre Mme Gale et les sociétés du groupe Airbnb

Mme Gale était propriétaire d'une maison à Londres, dans laquelle un incendie est survenu en mars 2021 alors qu'elle était occupée par un voyageur ayant réservé par l'intermédiaire de la plateforme Airbnb. Mme Gale a sollicité auprès d'Airbnb Ireland, exploitante de la plateforme, une indemnisation au titre d'une garantie contractuelle permettant aux hôtes Airbnb, sous certaines conditions, d'être indemnisés pour les dommages causés à leurs biens par des voyageurs (la « **Garantie Hôte** ») (**PJ 1**)[1].

Après étude de plusieurs rapports d'expertise, Airbnb Ireland a indiqué à Mme Gale, par l'intermédiaire de son conseil irlandais, 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 (**PJ 2**)[2].

Mme Gale a alors tenté d'obtenir réparation auprès des juridictions françaises en intentant diverses actions à l'encontre des société Airbnb France et Airbnb Ireland, représentées par mon cabinet.

1.1 La procédure opposant Mme Gale à Airbnb France

Mme Gale, représentée à l'époque par notre Confrère Xavier de Lipski du Barreau de Meaux, a initié le 30 décembre 2022 devant le Tribunal judiciaire de Paris une action en responsabilité à l'encontre de la société Airbnb France, afin d'obtenir sa condamnation à lui payer diverses sommes en réparation des préjudices causés par l'incendie dans sa propriété.

Par ordonnance du 11 juin 2024 (**PJ 3**)[3], le Juge de la mise en état a déclaré irrecevables pour défaut de droit d'agir l'ensemble des prétentions formées par Mme Gale et l'a condamnée à une amende civile de 3.000 euros au titre de l'article 32-1 du Code de procédure civile, ainsi qu'à payer à Airbnb France la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. Airbnb France ne joue en effet aucun rôle dans l'exploitation de la plateforme Airbnb.

Le 24 juin 2024, Mme Gale a interjeté appel de cette ordonnance (**PJ 4**)[4]. Ensuite, par conclusions de « *désistement d'instance d'appel* » régularisées à deux reprises, le 1er puis le 29 juillet 2024 (**PJ 5**)[5], Mme Gale s'est désistée sans réserve de son appel à l'encontre de l'ordonnance du 11 juin 2024.

Le 18 octobre 2024, Airbnb France a régularisé des conclusions d'acceptation de désistement d'appel (**PJ 6**)[6].

Par conclusions « *de désistement d'instance d'appel n° 2* » régularisées le 18 octobre 2024 (**PJ 7**)[7], Mme Gale a confirmé son désistement d'instance d'appel.

---

1 **PJ 1** : Conditions de la Garantie Hôte du site Airbnb applicables au 14 mars 2021
2 **PJ 2** : Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 24 septembre 2021
3 **PJ 3** : Ordonnance du Juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Paris du 11 juin 2024
4 **PJ 4** : Déclaration d'appel de Mme Gale du 24 juin 2024
5 **PJ 5** : Conclusions de désistement d'instance d'appel de Mme Gale régularisées le 1er puis le 29 juillet 2024
6 **PJ 6** : Conclusions d'acceptation de désistement d'Airbnb France du 18 octobre 2024
7 **PJ 7** : Conclusions de désistement d'instance d'appel n° 2 de Mme Gale du 18 octobre 2024

Le 23 octobre 2024, par une ordonnance intitulée « *Ordonnance de désistement total* » (**PJ 8**)[8], le Conseiller de la mise en état a déclaré le désistement de Mme Gale « *parfait* » et a constaté « *l'extinction de l'instance et le dessaisissement de la Cour* ».

Par courriel officiel du 18 novembre 2024, le conseil de Mme Gale m'a indiqué avoir déposé une « *Requête en opposition à ordonnance en désistement total* ». Mme Gale y prétendait avoir « *présenté des conclusions en demande de désistement partiel* » et sollicitait du Conseiller de la mise en état qu'il prononce « *l'annulation de l'ordonnance de désistement total du 23 octobre 2024* » (**PJ 9**)[9].

Par courrier du 20 novembre 2024, le Conseiller de la mise en état de la Cour d'appel de Paris a convoqué les parties à une audience du 12 février 2025 en vue d'une éventuelle *« rectification d'erreur matérielle* » portant sur l'ordonnance du 23 octobre 2024 (**PJ 10**)[10].

Par ordonnance du 12 mars 2025 (**PJ 11**)[11], le Conseiller de la mise en état a rejeté la demande de rectification d'erreur matérielle de Mme Gale, considérant qu'elle « *avait conclu se désister totalement et sans réserve de tout son appel sur l'ordonnance du juge de la mise en état et c'est donc sans erreur que l'ordonnance a été qualifiée de désistement total* ».

Par ailleurs, Mme Gale refusant de s'acquitter des condamnations prononcées à son encontre par l'ordonnance du 11 juin 2024, Airbnb France a fait pratiquer une saisie sur ses comptes bancaires, selon procès-verbal de saisie-attribution du 3 avril 2025, dénoncé à Mme Gale par acte du 9 avril 2025 (**PJ 12**)[12]. La saisie n'a pas été valablement contestée par Mme Gale devant le Juge de l'exécution avant l'expiration du délai de contestation.

1.2 La procédure opposant Mme Gale à Airbnb Ireland

Mme Gale a également 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 (**PJ 13**)[13].

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 a été enrôlée comme introduisant une action distincte à l'encontre d'Airbnb Ireland.

Airbnb Ireland a soulevé devant le Juge de la mise en état l'incompétence des juridictions françaises. L'audience de plaidoiries sur l'exception d'incompétence s'est tenue le 11 mars 2025.

Par une ordonnance extrêmement motivée du 29 avril 2025 (**PJ 14**)[14], le Juge de la mise en état a déclaré les juridictions françaises incompétentes pour se prononcer sur les prétentions de

---

[8] **PJ 8** : Ordonnance de désistement total du Conseiller de la mise en état de la Cour d'appel de Paris du 23 octobre 2024

[9] **PJ 9** : Courrier officiel de notre Confrère de Lipski à mon attention du 18 novembre 2024 et sa pièce jointe la « *Requête en opposition à ordonnance en désistement total* »

[10] **PJ 10** : Saisine du Conseiller de la mise en état en rectification d'erreur matérielle du 20 novembre 2024

[11] **PJ 11** : Ordonnance du Conseiller de la mise en état de la Cour d'appel de Paris du 12 mars 2025 rejetant la demande de rectification d'erreur matérielle

[12] **PJ 12** : Procès-verbal de dénonciation de saisie-attribution du 9 avril 2025

[13] **PJ 13** : Assignation de Mme Gale à l'encontre d'Airbnb Ireland du 28 février 2024

[14] **PJ 14** : Ordonnance du Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris du 29 avril 2025

Mme Gale et l'a condamnée à payer à Airbnb la somme de 8.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

1.3 L'action engagée par Mme Gale en Angleterre

Il est ressorti des écritures et communications de Mme Gale que celle-ci a également engagé une action en responsabilité contre le cabinet d'expertise Crawford & Company (« **Crawford & Co.** ») devant la *High Court* en Angleterre.

Je n'ai eu aucune implication dans cette procédure mais je comprends que, par une décision du 12 mars 2024 qui a été produite par Mme Gale (**PJ 15**)[15], la *High Court* a sursis à l'examen de l'affaire, considérant que la demanderesse ne fournissait pas d'éléments factuels concrets ni de base légale suffisante pour permettre à la juridiction de se prononcer sur le bien-fondé de ses demandes.

1.4 Les multiples réclamations de Mme Gale

En parallèle des nombreuses procédures judiciaires opposant les parties, Mme Gale et sa fille, Natalia Gale, ont formulé de nombreuses accusations à mon encontre ainsi qu'à l'encontre du groupe Airbnb, par le biais de divers courriers adressés dans un premier temps à mon cabinet (**PJ 16**)[16], mais également au Tribunal judiciaire de Paris (**PJ 17**)[17], à Madame la Bâtonnière Julie Couturier et à la Commission de déontologie du Barreau de Paris (**PJ 18 et 19**)[18].

A la suite de l'audience de plaidoiries du 11 mars 2025 dans l'affaire opposant Mme Gale à Airbnb Ireland, notre Confrère de Lipski s'est désisté de son mandat de représentation de Mme Gale (**PJ 20**)[19].

Mme Gale s'est alors livrée à des communications incessantes, adressées à de multiples destinataires :

- un courrier du 12 mars 2025 (**PJ 21**)[20] adressé au Juge de la mise en état chargé des affaires opposant Mme Gale à Airbnb France et Airbnb Ireland (M. Pierre Chaffenet), faisant suite à l'audience de plaidoiries du 11 mars 2025, dans laquelle Mme Gale se plaint d'une mauvaise gestion de la procédure par son ancien conseil notre Confrère de Lipski et fait état de la prétendue collusion de ce dernier avec mon cabinet pour servir les intérêts d'Airbnb,

- un courrier menaçant du 17 mars 2025 (**PJ 22**)[21] adressé à mon cabinet, m'accusant de mensonges, d'obstruction et de manipulations procédurales,

---

[15] **PJ 15** : Décision de la *High Court* du 12 mars 2024 dans l'affaire Crawford & Co. (avec annotations de Mme Gale)
[16] **PJ 16 :** Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, à mon attention du 29 mai 2023 et traduction des extraits pertinents
[17] **PJ 17 :** Courrier de notre Confrère de Lipski au Président de la 4ème Chambre, 1ère Section, du Tribunal judiciaire de Paris du 27 avril 2023
[18] **PJ 18 :** Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, à la Bâtonnière du Barreau de Paris du 7 juin 2023et **PJ 19** : Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, à la Commission de déontologie du Barreau de Paris du 29 décembre 2023
[19] **PJ 20** : Message RPVA du 21 mai 2025 de Maître de Lipski, avec en pièce jointe son courrier officiel du 15 mars 2025 à Mme Gale
[20] **PJ 21** : Courrier de Mme Gale du 12 mars 2025
[21] **PJ 22** : Courrier de Mme Gale du 17 mars 2025 à Thomas Rouhette

- un courrier du 20 mars 2025 (**PJ 23**)[22], adressé notamment au Président du Tribunal judiciaire de Paris, au Parquet national financier (PNF), aux Bâtonniers des Barreaux de Meaux et de Paris, à la Commission européenne ainsi qu'à la presse (Mediapart), en réaction à l'ordonnance du Conseiller de la mise en état du 12 mars 2025 rejetant toute rectification de l'ordonnance de désistement total du 23 octobre 2024,

- un courrier du 24 mars 2025 (**PJ 24**)[23], adressé à des destinataires similaires à la lettre du 20 mars, dans lequel Mme Gale formule diverses accusations et menaces à l'encontre d'Airbnb, de son ancien conseil, notre Confrère de Lipski, et à mon encontre personnelle,

- deux emails du 21 mars 2025 et leurs nombreuses pièces jointes (**PJ 25**)[24], qui vous ont été adressés ainsi qu'à Madame la Bâtonnière du Barreau de Meaux, faisant état d'accusations de fraude et de manipulations à mon encontre,

- un courrier du 7 avril 2025 (**PJ 26**)[25] adressé au Juge de la mise en état chargé des affaires opposant Mme Gale à Airbnb France et Airbnb Ireland (M. Pierre Chaffenet), sollicitant la suspension de la saisie sur les comptes bancaires de Mme Gale et une « *révision du jugement dans l'affaire Airbnb France rendu le 11 juin 2024* »,

- un courrier du 9 avril 2025 (**PJ 27**)[26] adressé au Procureur de la République, au Commissariat du 7ème arrondissement de Paris, ainsi qu'aux Bâtonniers des Barreaux de Meaux et Paris, faisant état d'une plainte pénale à mon encontre pour de prétendues « *manœuvres frauduleuses* » dans la défense des intérêts d'Airbnb.

Les courriers précités viennent s'ajouter aux communications des 17, 18, 28 et 31 mars, 5 et 6 mai 2025 que vous m'avez transmises (**PJ 28, 29, 30, 31, 32 et 33**)[27].

En outre, Mme Gale vient de nous adresser de nouvelles correspondances :

- le 7 mai 2025 (**PJ 34**)[28], faisant état de diverses réclamations pour les prétendues irrégularités commises par l'étude de commissaires de justice mandatée par Airbnb France pour (i) lui faire signifier l'ordonnance du 11 juin 2024, et (ii) faire pratiquer une saisie-attribution sur ses comptes bancaires aux fins d'exécution de l'ordonnance du 11 juin 2024.

- les 12 et 20 mai 2025 (**PJ 35 et 36**)[29], reprenant en substance la plupart des accusations formulées dans les courriers précités.

J'observe avec intérêt, à la lecture de ce dernier courrier en date du 20 mai 2025 (**PJ 36**, en p. 2), que Madame la Procureure de la République aurait écrit le 23 avril 2025 à Mme Gale en lui indiquant « *ne pas avoir relevé, à ce stade, d'éléments suffisants pour caractériser une infraction pénale* ».

---

[22] **PJ 23** : Courrier de Mme Gale du 20 mars 2025
[23] **PJ 24** : Courrier de Mme Gale du 24 mars 2025
[24] **PJ 25** : Emails de Mme Gale du 21 mars 2025
[25] **PJ 27** : Courrier de Mme Gale du 7 avril 2025
[26] **PJ 27** : Courrier de Mme Gale du 9 avril 2025
[27] **PJ 28** : Courrier de Mme Gale du 17 mars 2025 **PJ 29** : Courrier de Mme Gale du 18 mars 2025, **PJ 30** : Courrier de Mme Gale du 28 mars 2025, **PJ 31** : Courrier de Mme Gale du 31 mars 2025, **PJ 32** : Courrier de Mme Gale du 5 mai 2025 et **PJ 33** : Courrier de Mme Gale du 6 mai 2025
[28] **PJ 34** : Courrier de Mme Gale du 7 mai 2025
[29] **PJ 35** : Courrier de Mme Gale du 12 mai 2025, **PJ 36** : Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission

L'ensemble de ces communications sont émises par Mme Gale depuis une adresse email curieuse : *UK Courts Cases* <airbnbcase86@gmail.com>.

Je m'efforcerai dans cette lettre de répondre succinctement aux principales réclamations de Mme Gale. La tâche est toutefois délicate dans la mesure où les multiples correspondances, souvent circulaires, de Mme Gale, sont aussi confuses que longues, si bien qu'il est difficile d'identifier les éléments précis qui étayeraient les accusations graves formulées à mon encontre.

2. Commentaires en réponse aux principales accusations de Mme Gale

Je comprends en substance que Mme Gale me reproche pêle-mêle d'avoir déformé la teneur de la Garantie Hôte qu'elle invoque (**2.1**), d'avoir produit tardivement des rapports d'expertise frauduleux (**2.2**), d'avoir menti sur l'indépendance entre les sociétés Airbnb France et Airbnb Ireland que je représente (**2.3**), d'avoir obtenu un désistement total à son insu auprès de la Cour d'appel de Paris (**2.4**), d'avoir abusivement fait pratiquer une saisie par l'intermédiaire d'une Etude de Commissaires de Justice (**2.5**), d'avoir manipulé les juridictions françaises et anglaise (**2.6**), d'avoir engagé une procédure disciplinaire à l'encontre de son conseil de l'époque, caractérisant une « *manœuvre de diversion* » afin « *de décrédibiliser l'avocat du demandeur* » (**2.7**), de m'être entendu avec son conseil de l'époque pour installer « *une collusion manifeste* » à son détriment (**2.8**) et enfin d'avoir négligé les intérêts de mes clientes et « *failli à* [mon] *devoir de défendre les intérêts* [d'Airbnb] *de manière honnête et professionnelle* » (**2.9**).

J'évoquerai successivement ci-après ces multiples griefs, de manière aussi brève que possible.

2.1 La Garantie Hôte invoquée par Mme Gale

La Garantie Hôte dont j'aurais « *nié l'existence* », « *alors que les preuves sont accablantes* » (selon les termes de Mme Gale, **PJ 31**, p. 5)[30], est une garantie fournie à l'époque des faits litigieux par Airbnb Ireland. Au titre de cette garantie, Airbnb Ireland acceptait d'indemniser les Hôtes publiant des annonces sur sa plateforme de certains dommages affectant les biens loués, causés par les voyageurs.

Contrairement à ce qui est soutenu par Mme Gale (**PJ 29** p. 3, **PJ 33** p. 1, **PJ 31** p. 5, etc.)[31] les Conditions de la Garantie Hôte (**PJ 1**)[32] **précisent clairement qu'il ne s'agit pas d'une police d'assurance**, mais d'un engagement contractuel d'indemnisation sous certaines conditions : (i) les dommages doivent avoir été **causés par les voyageurs ayant réservé l'hébergement** ; l'indemnisation ne concerne (ii) que certains biens (iii) appartenant à l'Hôte et (iv) certains préjudices causés.

J'ai produit cette garantie aux débats et en ai présenté la nature dans l'exposé des faits dès mes conclusions d'incident n° 1 régularisées le 9 juin 2023, dans le cadre de la procédure visant à soulever l'irrecevabilité des demandes de Mme Gale à l'encontre d'Airbnb France (**PJ 37**, §§14 à 25)[33].

---

[30] **PJ 31** : Courrier de Mme Gale du 31 mars 2025

[31] **PJ 29** : Courrier de Mme Gale du 18 mars 2025, **PJ 33** : Courrier de Mme Gale du 6 mai 2025, **PJ 31** : Courrier de Mme Gale du 31 mars 2025

[32] **PJ 1** : Conditions de la Garantie Hôte du site Airbnb applicables au 14 mars 2021

[33] **PJ 37** : Conclusions d'incident n° 1 régularisées dans l'intérêt d'Airbnb France le 9 juin 2023

La question de l'indemnisation à laquelle Mme Gale prétend avoir droit au titre de cette Garantie Hôte relève d'une action en responsabilité contractuelle soumise à la juridiction des tribunaux compétents pour trancher le fond de l'affaire. Mme Gale ne manquera pas de faire valoir ses arguments et Airbnb Ireland sera légitime à faire valoir sa défense.

Je considère parfaitement légitime dans le cadre de l'exercice de mon mandat de présenter au contradictoire de Mme Gale cette Garantie Hôte comme une garantie contractuelle et non une assurance. Je ne vois dès lors pas ce qui peut m'être reproché au titre de mes développements à ce sujet.

2.2 La production tardive de rapports d'expertise prétendument frauduleux

Mme Gale me reproche la production de rapports d'expertise prétendument frauduleux établis par les sociétés britanniques **Crawford & Co. et Burgoynes** que j'aurais révélés « *après plus de deux ans de dissimulation au Royaume-Uni* » (**PJ 33**, p. 1)[34], de manière « *manipulatrice et frauduleuse*» (**PJ 31**, p. 1)[35]. J'aurais « *délibérément ignoré des informations cruciales concernant des rapports d'experts en incendie et sinistre que* [m]*on client, Airbnb, ainsi que ses associés Crawford and Co et leur avocat irlandais, avaient refusé de divulguer* » mais également « *continué à manipuler la vérité en défendant* [m]*on client sur la base de mensonges* » (**PJ 31**, pp. 1-2)[36]. J'aurais ainsi « *utilisé des outils procéduraux pour induire délibérément le tribunal en erreur* », caractérisant une « *complicité active dans la dissimulation d'éléments essentiels* » (**PJ 33**, pp. 4-5)[37].

Les rapports mentionnés par Mme Gale ont été établis à la suite de l'incendie survenu dans sa propriété à Londres en mars 2021 alors qu'une location *via* la plateforme Airbnb était en cours. Ils avaient vocation à déterminer les causes de cet incendie afin d'établir si une indemnisation était due à Mme Gale au titre de la Garantie Hôte.

Airbnb Ireland a tout d'abord missionné le cabinet d'expertise **Crawford & Co.** 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 (**PJ 38 et 39**)[38], 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.

Crawford & Co. 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* » (**PJ 39**)[39].

Puis, la ***London Fire Brigade*** a remis son rapport d'intervention le **30 juin 2021**. 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* » (**PJ 40**)[40].

Ensuite, 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

---

[34] **PJ 33** : Courrier de Mme Gale du 6 mai 2025
[35] **PJ 31** : Courrier de Mme Gale du 31 mars 2025
[36] **PJ 31** : Courrier de Mme Gale du 31 mars 2025
[37] **PJ 33** : Courrier de Mme Gale du 6 mai 2025
[38] **PJ 38** : Rapport du Cabinet Crawford & Co. du 9 avril 2021 et **PJ 39** : Rapport du Cabinet Crawford & Co. du 10 juin 2021 et traduction des extraits pertinents
[39] **PJ 39** : Rapport du Cabinet Crawford & Co. du 10 juin 2021 et traduction des extraits pertinents
[40] **PJ 40** : Rapport de la *London Fire Brigade* du 30 juin 2021 et traduction des extraits pertinents

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* » (**PJ 41**)[41].

Compte tenu des conclusions concordantes de l'ensemble de ces rapports, Airbnb Ireland a refusé à Mme Gale l'octroi d'une indemnisation au titre de la Garantie Hôte.

Les rapports de la *London Fire Brigade* et du cabinet Burgoynes ont été communiqués à Mme Gale à l'époque des faits litigieux. Les rapports du cabinet Crawford & Co. ne l'ont initialement pas été.

Dans le cadre de la procédure initiée par Mme Gale en France à l'encontre d'Airbnb France, afin d'apporter au juge tous les éléments ayant conduit au refus d'accorder le bénéfice de la Garantie Hôte, j'ai jugé utile de produire à l'appui de mes premières conclusions régularisées le 9 juin 2023 (**PJ 37**)[42] les rapports de Crawford & Co.

Je peine à voir une quelconque fraude, manipulation ou tentative de dissimulation de ma part quant au fait de livrer à la contradiction, dans le cadre de la défense de mes clientes en France, des documents établis à l'époque des faits litigieux, quand bien même ces pièces n'auraient-elles pas été communiquées préalablement à Mme Gale dans le cadre d'échanges précontentieux auxquels je n'ai pas pris part.

Mme Gale avait par ailleurs d'ores-et-déjà connaissance des rapports de la *London Fire Brigade* et du cabinet Burgoynes, présentant des conclusions identiques à celles retenues par Crawford & Co.

Enfin, Mme Gale n'explique en rien en quoi les rapports de Crawford & Co. pourraient être qualifiés de frauduleux. Le seul reproche pouvant à la rigueur être adressé à ces rapports par Mme Gale tient à leurs conclusions qui vont à l'encontre de sa position selon laquelle l'indemnisation au titre de la Garantie Hôte lui serait due.

Incidemment, Mme Gale fait état d'une procédure au Royaume-Uni à l'encontre de la société Crawford & Co. dans le cadre de laquelle la *High Court* a rejeté ses demandes au motif qu'elles ne faisaient état d'aucun élément factuel ni de base légale de nature à démontrer une fraude (**PJ 15**)[43].

2.3 La séparation entre les sociétés Airbnb France et Airbnb Ireland

Mme Gale prétend que j'aurais « *défendu un mensonge flagrant* » (**PJ 31**, p. 6)[44] et « *maintenu une séparation fictive* (...) *en affirmant que Airbnb France et Airbnb Irlande sont distinctes alors que* [m]*es propres actions démontre*[raie]*nt le contraire* » (ibid., p. 3), ce qui établirait mon implication « *dans une fraude fiscale et des manipulations* » (ibid.). Mon attitude aurait en outre été particulièrement incohérente et démontrerait dès lors une fraude en ce que je serais intervenu activement pour la défense des intérêts de l'une et l'autre des deux sociétés (ibid., p. 6). J'aurais dès lors cherché « *à induire la justice en erreur* » et porté « *atteinte aux principes déontologiques fondamentaux de la profession d'avocat* » (ibid., p. 6).

---

[41] **PJ 41** : Rapport du cabinet Burgyones du 30 juillet 2021 et traduction des extraits pertinents
[42] **PJ 37** : Conclusions d'incident n° 1 régularisées dans l'intérêt d'Airbnb France le 9 juin 2023
[43] **PJ 15** : Décision de la *High Court* du 12 mars 2024 dans l'affaire Crawford & Co. (avec annotations de Mme Gale)
[44] **PJ 31** : Courrier de Mme Gale du 31 mars 2025

Mme Gale s'étend ainsi sur la prétendue fictivité de l'indépendance des personnes morales Airbnb France et Airbnb Ireland et la nécessité d'annuler l'ordonnance du 11 juin 2024 ayant prononcé l'irrecevabilité de ses demandes à l'encontre d'Airbnb France à ce titre.

D'une part, la représentation par mon cabinet de deux entités distinctes appartenant au même groupe, dans le cadre de deux instances distinctes, ne préjuge absolument pas d'une quelconque absence d'autonomie entre elles, ni ne saurait caractériser un quelconque conflit d'intérêts. La production de pièces dans le cadre d'instances distinctes impliquant l'une ou l'autre de ces entités ne saurait être constitutive d'une quelconque incohérence quant à la position de mes clientes s'agissant de leur séparation juridique.

Cette question relève d'autre part de l'appréciation des juridictions. A ce titre, je me permets de rappeler les termes de l'ordonnance du 11 juin 2024 du Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris :

> « *De l'ensemble de ces éléments, il ressort clairement que la société Airbnb France a pour seule fonction de promouvoir, sur le territoire français, les services de la société Airbnb Ireland et qu'elle n'est donc aucunement débitrice des obligations liées à la mise en location de biens immobiliers via la plateforme éditée par cette société*. (...)
>
> *Il est également observé* ***que la demanderesse avait parfaitement connaissance de la distinction entre les différentes sociétés en cause****, et des éventuelles obligations pesant sur la société Airbnb Ireland seule, dès lors qu'elle a échangé à plusieurs reprises avec cette dernière ou ses représentants avant d'initier son action à l'encontre de la société Airbnb France*. (...)
>
> *A cet égard, il y a lieu de rappeler que l'article 1842 du code civil pose le principe de la personnalité morale attachée à chaque société, dont elle en jouit dès son immatriculation.*
>
> *Mme Razzaghi-Khamsi ne fait alors état dans ses écritures d'aucune disposition légale autorisant à passer outre ce principe*. (...)
>
> *De plus, Mme Razzaghi-Khamsi ne fournit aucune explication quant à la structuration du groupe Airbnb et partant, quant à d'éventuelles relations entre la société Airbnb France et la société Airbnb Ireland de nature à justifier que la première puisse, d'une quelconque manière, être tenue pour responsable au titre des engagements pris par la seconde*. (...)
>
> ***Mme Razzaghi-Khamsi se prévaut encore de l'existence d'une défense commune entre les sociétés Airbnb. Néanmoins, force est de rappeler que la société Airbnb France, attraite en justice, disposait de toute liberté pour organiser sa défense au fond, en ce compris en faisant siens les arguments déjà développés dans le cadre des échanges entre la demanderesse et la société Airbnb Ireland. Cette circonstance ne peut donc être invoquée à titre d'une quelconque reconnaissance d'une confusion entre les personnalités morales des deux sociétés*** » (**PJ 3**, pp. 7-8, gras et soulignements ajoutés)[45].

---

[45] **PJ 3** : Ordonnance du Juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Paris du 11 juin 2024

Le Juge de la mise en état a ainsi condamné Mme Gale à une amende civile de 3.000 euros pour abus de procédure, pour avoir poursuivi une action manifestement irrecevable à l'encontre d'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*** » (ibid., p. 9, gras ajouté).

J'ajoute que le prétendu paradoxe invoqué par Mme Gale quant au fait que j'aurais soulevé l'irrecevabilité de ses demandes à l'encontre d'Airbnb France, tout en participant « *à la procédure en France, en remplissant 45 pages de défense et en engageant des discussions sur le fond de l'affaire* » (**PJ 33**, pp. 2-3)[46], est parfaitement erroné (v. également **PJ 35**, p. 2)[47]. Les conclusions d'irrecevabilité présentées dans l'intérêt d'Airbnb Ireland (**PJ 42**)[48] contiennent simplement un rappel des faits présentant le contexte litigieux relatif au fond de l'affaire. Aucun argument sur le fond n'est développé dans la discussion de ces écritures.

Il est enfin pour le moins incohérent de la part de Mme Gale de me reprocher d'entretenir la confusion entre Airbnb France et Airbnb Ireland dans la mesure où :

- dès le début de mon intervention, j'ai fait valoir en toute transparence qu'Airbnb France était étrangère au litige et qu'il appartenait à Mme Gale de diriger ses demandes contre Airbnb Ireland (**PJ 37**)[49],

- Mme Gale s'est expressément désistée de son appel à l'encontre de l'ordonnance du 11 juin 2024 pour diriger ensuite son action contre Airbnb Ireland (cf. paragraphe suivant).

2.4 Le désistement total de l'appel de l'ordonnance du 11 juin 2024 prétendument obtenu à l'insu de Mme Gale

Mme Gale prétend encore que j'aurais obtenu un désistement total dans le cadre de son appel à l'encontre de l'ordonnance du 11 juin 2024 « *dans* [son] *dos* », « *sans même* [la] *consulter et ignorant les principes du contradictoire* » (**PJ 33**, pp. 2 et 5 ; voir également **PJ 35**, p. 2)[50]. Dans le cadre de cette « *manœuvre procédurale particulièrement révélatrice* », j'aurais induit la juridiction en erreur afin de transformer le désistement prétendument « partiel » de Mme Gale en désistement total « *pour verrouiller toute possibilité de poursuite à l'encontre d'Airbnb France* (...) *au mépris des principes élémentaires de responsabilité civile et de loyauté procédurale* » (**PJ 36**, p. 29)[51].

D'une part, contrairement à ce qui est avancé par Mme Gale, cette procédure s'est bien déroulée conformément aux règles de procédure civile, l'ensemble des écritures ayant été régularisées par

---

[46] **PJ 33** : Courrier de Mme Gale du 6 mai 2025
[47] **PJ 35** : Courrier de Mme Gale du 12 mai 2025
[48] **PJ 42** : Conclusions d'incident n° 3 régularisées dans l'intérêt d'Airbnb France le 12 mars 2024
[49] **PJ 37** : Conclusions d'incident n° 1 régularisées dans l'intérêt d'Airbnb France le 9 juin 2023, voir notamment les sections 1.2, 1.3.1 et 2.1.2 : "*Airbnb Ireland est l'unique entité que Mme Gale pourrait éventuellement assigner pour demander une indemnisation au titre de la Garantie Hôte et la réparation des divers préjudices allégués*"
[50] **PJ 33** : Courrier de Mme Gale du 6 mai 2025 et **PJ 35** : Courrier de Mme Gale du 12 mai 2025
[51] **PJ 36** : Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission

RPVA au contradictoire des parties. Mme Gale a en effet signifié pas moins de trois jeux de conclusions de désistement (**PJ et 7**)[52], qu'Airbnb France s'est contentée d'accepter purement et simplement (**PJ 6**)[53].

D'autre part et tel que l'a justement rappelé l'ordonnance du 12 mars 2025 rejetant toute rectification d'erreur matérielle portant sur l'Ordonnance de désistement total du 23 octobre 2024 (**PJ 11**)[54], les conclusions de désistement de Mme Gale, régularisées à trois reprises, ne font aucunement état d'un désistement partiel.

Au contraire, Mme Gale a explicitement sollicité son « *désistement d'instance d'appel* », « ***l'extinction de l'instance*** » et le « ***dessaisissement de la Cour*** » (**PJ 7**)[55]. Une telle demande n'aurait pas lieu d'être dans le cadre d'un désistement partiel : la Cour ne peut être dessaisie si le désistement est limité à certains chefs de l'appel uniquement. C'est donc à bon droit que l'ordonnance du 23 octobre 2024 a fait référence à un désistement total.

Enfin, il ne m'appartient pas de commenter les allégations de Mme Gale selon lesquelles la procédure de désistement aurait été organisée par notre Confrère de Lipski « *sans l'accord ni même l'information préalable de sa cliente* » (**PJ 36**, p. 5)[56]

De la même manière, la procédure en rectification d'erreur matérielle s'est déroulée dans le cadre d'un débat contradictoire, Mme Gale ayant régularisé des écritures et présenté ses observations à la juridiction, de même qu'Airbnb France (**PJ 43 et 44**)[57].

2.5 La saisie abusivement pratiquée par l'intermédiaire de la SELARL Lotte Canto Vidal, commissaires de justice

Dans le cadre de son courrier du 7 mai 2025 (**PJ 34**)[58], Mme Gale fait état d'échanges d'emails entre mon cabinet et l'étude de commissaires de justice SELARL Lotte Canto Vidal, intervenus dans le cadre de la signification de l'ordonnance du 11 juin 2024. A ce titre, un clerc assermenté (M. Stéphane Chabosse) m'a indiqué par email du 7 août 2024 que la signification de l'ordonnance était impossible à l'adresse communiquée par Mme Gale dans le cadre des différentes procédures l'opposant à mes clientes (10 avenue Champaubert, 75015 Paris), dans la mesure où Mme Gale était inconnue à cette adresse (**PJ 45**)[59].

Airbnb Ireland a produit ces échanges dans le cadre de son action visant à soulever l'incompétence des juridictions françaises pour statuer sur le litige l'opposant à Mme Gale, au soutien de sa position selon laquelle la résidence principale en France de Mme Gale n'était pas établie.

Mme Gale indique dans son courrier du 7 mai 2025 que le courrier aurait été adressé par un « *clerc (M. Chabosse), non officier ministériel assermenté, et non habilité à établir des constats à valeur juridique*», ce qui justifierait pour Mme Gale « *l'ouverture d'une enquête sur les pratiques de cette*

---

[52] **PJ 5** : Conclusions de désistement d'instance d'appel de Mme Gale régularisées le 1er puis le 29 juillet 2024 et **PJ 7** : Conclusions de désistement d'instance d'appel n° 2 de Mme Gale du 18 octobre 2024

[53] **PJ 6** : Conclusions d'acceptation de désistement d'Airbnb France du 18 octobre 2024

[54] **PJ 11** : Ordonnance du Conseiller de la mise en état de la Cour d'appel de Paris du 12 mars 2025 rejetant la demande de rectification d'erreur matérielle

[55] **PJ 7** : Conclusions de désistement d'instance d'appel n° 2 de Mme Gale du 18 octobre 2024

[56] **PJ 36** : Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission

[57] **PJ 43** : Observations d'Airbnb France sur la rectification d'erreur matérielle du 13 janvier 2025 et **PJ 44** : Ecritures de Mme Gale sollicitant la rectification d'erreur matérielle du 31 janvier 2025

[58] **PJ 34** : Courrier de Mme Gale du 7 mai 2025

[59] **PJ 45** : Echanges d'emails entre mon cabinet et la SELARL Lotte Canto Vidal du 5 au 8 août 2024

étude, afin de vérifier s'il y a eu intention de tromper le tribunal ou de faire obstacle à la régularité des actes de procédure » (**PJ 34**)[60].

Comme indiqué par l'étude SELARL Lotte Canto Vidal dans un courrier à mon attention du 12 mai 2025 (**PJ 46**)[61], la mise en cause de M. Chabosse « *n'a pas lieu d'être car en l'espèce ce n'est pas lui qui est allé signifier les actes et par ailleurs et contrairement aux écrits de Mme Nooshkin RAZZAGHI -KHAMSI, aucun procès-verbal de constat n'a été dressé* ».

En effet, un clerc habilité du bureau commun s'est présenté le 7 août 2024 à l'adresse notifiée par Mme Gale (10 avenue Champaubert, 75015 Paris) aux fins de signification de l'ordonnance du 11 juin 2024. Le gardien était absent lors de son passage et les personnes du voisinage interrogées ont déclaré que Mme Gale était inconnue à cette adresse. Dans ces circonstances, M. Chabosse m'a informé de la nécessité d'obtenir d'éventuels renseignements supplémentaires pour permettre la signification de l'acte.

En l'absence de tels éléments, l'étude a fait procéder à une requête Béteille, dans le cadre de laquelle les services fiscaux ont communiqué une autre adresse (78 avenue de Suffren, 75015 Paris). C'est à cette dernière adresse que la signification de l'ordonnance du 11 juin 2024 a pu être valablement effectuée à Mme Gale (**PJ 47**)[62] .

Mme Gale prétend encore que la saisie-attribution sur son « *compte bancaire a bel et bien été signifiée à Mme Razzaghi à la même adresse* [10 avenue Champaubert] *par la même étude d'huissiers, la SELARL Lotte – Canto – Vidal. Cet acte officiel démontre sans ambiguïté que l'adresse était connue, valide et utilisée par cette étude dans un cadre strictement légal* », ce qui caractériserait selon elle « *une manipulation délibérée de la procédure* » (**PJ 34**)[63].

A nouveau, ces affirmations sont erronées. La dénonciation de la saisie-attribution sur ses comptes bancaires a bien été signifiée à Mme Gale à l'adresse du 78 avenue de Suffren, 75015 Paris, conformément au procès-verbal établi le 9 avril 2025 à cet effet :

> « *Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI, née le 15/01/1960 à Téhéran (IRAN), demeurant à 75015 PARIS 15ÈME, 10 Avenue Champaubert et* ***ci-devant et actuellement 78 avenue de Suffren 75015 PARIS***
> *Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification* » (**PJ 12**, gras et soulignement ajoutés) [64].

Cette saisie a par ailleurs été effectuée conformément au titre exécutoire valable que constitue l'ordonnance du 11 juin 2024.

Ainsi, aucune manipulation ne peut être invoquée par Mme Gale quant à l'intervention de l'étude SELARL Lotte Canto Vidal mandatée par mon cabinet.

---

[60] **PJ 34** : Courrier de Mme Gale du 7 mai 2025
[61] **PJ 46** : Courrier de la SELARL Lotte Canto Vidal à mon attention du 12 mai 2025
[62] **PJ 47** : Acte de signification du 14 août 2024
[63] **PJ 34** : Courrier de Mme Gale du 7 mai 2025
[64] **PJ 12** : Procès-verbal de dénonciation de saisie-attribution du 9 avril 2025

2.6 La manipulation des juridictions françaises et anglaise

Je ne m'attarderai pas sur les multiples accusations de manipulations des juridictions françaises et anglaise qui émaillent les correspondances de Mme Gale. Elle fait notamment valoir que « [t]*out au long de la procédure, tant* [son] *avocat que l'avocat de la partie défenderesse, Maître Thomas Rouhette, ont joué un rôle important dans la tromperie du tribunal, transformant finalement l'affaire en une question juridique totalement différente* » (**PJ 35**, p. 2)[65]. Selon Mme Gale, j'aurais « *franchi toutes les limites de la malhonnêteté en couvrant les mensonges de* [m]*on client* » (**PJ 31**, p. 6)[66] et mon comportement constituerait « *une* ***instrumentalisation de la procédure judiciaire,*** *mettant en échec les principes fondamentaux d'équité (article 6 §1 de la CEDH) et de droit à un procès équitable* » (**PJ 32**, p. 2, gras dans le texte)[67].

Mme Gale va encore plus loin en affirmant que « *tout porte à croire que Airbnb et Maître Rouhette ont bénéficié de* ***traitements de faveur inexpliqués****, tant de la part du juge de la mise en état que de l'Ordre des avocats* » (**PJ 36**, p. 23, gras dans le texte)[68].

Mme Gale reproche en réalité aux juridictions françaises d'avoir en l'état statué en sa défaveur, ce qui ne saurait en soi établir une quelconque complaisance. De tels griefs, qui confinent à la prise à parti personnelle des magistrats ayant eu à connaître de l'affaire, sont parfaitement déplacés (voir notamment à ce titre les courriers des 12, 20 mars et 7 avril 2025 adressés par Mme Gale aux différentes juridictions chargées des affaires l'opposant à Airbnb France et Airbnb Ireland – **PJ 21, 23 et 26**)[69]. Ils me paraissent par ailleurs traduire une méconnaissance de notre procédure civile, en tant notamment qu'il est soutenu qu' « *en écartant d'emblée l'examen du fond, le tribunal* [le juge de la mise en état] *a choisi de protéger un système juridique opaque* (...) » (**PJ 36**, pp. 15 et 16)[70].

S'agissant du sort réservé aux juridictions anglaises, je relève que Mme Gale fait référence à « *une forme de justice dévoyée qui ferait pâlir certaines républiques dites bananières* » (**PJ 36**, p. 2)[71], ou à « *la corruption endémique de leur système judiciaire* ». Elle ajoute que « *tout concourt à démontrer que la justice britannique, dans ce contexte, n'est qu'une façade- une mise en scène procédurale destinée à protéger des intérêts privés au mépris total de l'équité* » (ibid.).

Je vous laisse, Monsieur le Bâtonnier, apprécier de tels propos et vous assure n'avoir en aucun cas, dans cette affaire comme tout au long de ma carrière, cherché à « manipuler » la moindre juridiction.

2.7 L'initiation d'une procédure disciplinaire contre notre Confrère de Lipski du Barreau de Meaux

Mme Gale me reproche pour la première fois dans son courrier du 20 mai 2025 d'avoir déposé « *une plainte contre Maître Xavier de Lipski, l'accusant de manquements déontologiques, d'insultes et de divulgation de correspondances prétendument confidentielles* » (**PJ 36** p. 30)[72].

---

[65] **PJ 35** : Courrier de Mme Gale du 12 mai 2025
[66] **PJ 31** : Courrier de Mme Gale du 31 mars 2025
[67] **PJ 32** : Courrier de Mme Gale du 5 mai 2025
[68] **PJ 36** : Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission
[69] **PJ 21** : Courrier de Mme Gale du 12 mars 2025, **PJ 23** : Courrier de Mme Gale du 20 mars 2025 et **PJ 26** : Courrier de Mme Gale du 7 avril 2025
[70] **PJ 36** : Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission
[71] **PJ 36** : Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission
[72] **PJ 36** : Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission

J'aurais « *détourné l'attention en déposant une plainte disciplinaire contre Maître de Lipski, invoquant de prétendues insultes* (...) ». Je me serais livré à « *une manœuvre de diversion* », dans le cadre d'*«une tentative de décrédibiliser l'avocat du demandeur et de gagner du temps*» (ibid., pp. 20 à 22).

Je ne fais là que citer des propos tenus par Mme Gale dans son dernier courrier à Madame la Procureure de la République. Il ne m'appartient pas de commenter dans un courrier officiel des éléments qui relèvent de la plus absolue confidentialité. Je ne peux cependant que m'étonner de l'exploitation faite par Mme Gale d'échanges relevant de notre confidentialité, et notamment de décisions disciplinaires de nos autorités ordinales dans le cadre de procédures déontologiques entre Avocats (v. notamment, **PJ 30**, pp. 1-2 ; **PJ 36**, p. 30)[73].

2.8 La « *collusion manifeste* » que j'aurais entretenue avec notre Confrère de Lipski

Mme Gale me reproche tout à la fois (i) le dépôt d'une plainte déontologique contre son Avocat de l'époque, Xavier de Lipski (cf. supra), et (ii) une prétendue « *collusion manifeste* » avec ce dernier afin de faire prévaloir les intérêts de mes clientes (**PJ 36**, p. 5 ; v. également **PJ 21**)[74].

Mon Confrère se retrouve à son tour livré à la vindicte de Mme Gale, qui l'inclut dans le périmètre de sa demande d'initiation d'une procédure pénale (**PJ 36**, p. 26)[75].

Je ne sais pas quoi répondre à une telle accusation conspirationniste de collusion qui ne repose sur aucun élément concret. Je ne peux que vous assurer, Monsieur le Bâtonnier, que je n'ai nullement conspiré avec mon contradicteur, ni avec quiconque, pour obtenir des décisions de justice défavorables à Mme Gale. L'ensemble des actes de procédure joints à la présente me semble pouvoir en justifier...

2.9 Les manquements à mes devoirs envers mes clientes

Mme Gale me reproche enfin d'avoir négligé mes « *responsabilités envers* [ma] *cliente* » et ce faisant, « *clairement failli à* [mon] *devoir de défendre les intérêts de* [ma] *cliente de manière honnête et professionnelle* », le tout dans le seul but de maximiser mes honoraires (**PJ 36**, p. 30)[76]. Chaque action que j'aurais entreprise se serait « *révélée contraire à l'intérêt de* [ma] *cliente* » (ibid. p. 4).

Mme Gale cherche manifestement à me placer dans l'embarras vis-à-vis de mes clientes. Or, j'ai représenté celles-ci avec conscience et probité et je dénie à Mme Gale la faculté de se mêler de ma propre relation avec mes clientes, que seules ces dernières peuvent apprécier, sous le contrôle naturellement de mon Bâtonnier.

***

L'ensemble des procédures menées par mon cabinet dans le cadre de la défense des intérêts des sociétés Airbnb France et Airbnb Ireland l'ont été dans le strict respect de mes obligations tant

---

[73] **PJ 30** : Courrier de Mme Gale du 28 mars 2025 et **PJ 36** : Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission
[74] **PJ 36** : Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission et **PJ 21** : Courrier de Mme Gale du 12 mars 2025
[75] **PJ 36** : Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission
[76] **PJ 36** : Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission

procédurales que déontologiques. Les différentes décisions de justice concordantes rendues dans le cadre de ces procédures judiciaires contradictoires le confirment.

Il appartient à Mme Gale de faire usage de toute voie de recours à sa disposition pour contester les décisions judiciaires rendues à son encontre. Mme Gale est par ailleurs libre de saisir les juridictions étrangères compétentes dans le cadre du litige l'opposant à Airbnb Ireland.

Mme Gale, au travers de développements aussi confus qu'abusifs, cible personnellement l'Avocat des parties adverses. Ces attaques répétées *ad hominem* visent exclus ivement à porter atteinte à l'exercice des droits de la défense de mes clientes.

Je considère que les accusations formulées à mon encontre sont inadmissibles, d'autant qu'elles sont relayées non seulement auprès de mes autorités ordinales, mais encore auprès de magistrats du siège, du Ministère Public, saisi d'une plainte pénale à mon endroit, et des média[77].

Ces accusations infondées et insultantes visent délibérément à nuire à la personne et à la fonction de l'Avocat qui se permet de venir contredire les thèses mises en avant par Mme Gale. Je n'ai jusqu'à présent pas réagi au déluge de communications de Mme Gale, qui confine à un véritable harcèlement, pour ne pas y donner de crédit. Compte tenu des derniers développements, j'envisage désormais d'engager les actions qui s'imposent.

En toute hypothèse, je vous prie Monsieur le Bâtonnier, Cher Confrère, de bien vouloir constater le caractère abusif et mal fondé des réclamations déontologiques de Mme Gale à mon égard.

Je suis naturellement à votre disposition pour toute précision que vous pourriez souhaiter.

Votre bien dévoué Confrère,



Thomas Rouhette

P.J.

---

[77] Le courrier à Madame la Procureure de la République du 20 mai 2025 (**PJ 36**) a été adressé en copie par Mme Gale à Mediapart, au Monde, au Figaro, à Libération, au Parisien, à France Info, à France Culture et au Monde du Droit.

PIECES JOINTES

1. Conditions de la Garantie Hôte du site Airbnb applicables au 14 mars 2021
2. Courrier du conseil irlandais d'Airbnb Ireland au conseil anglais de Mme Gale du 24 septembre 2021
3. Ordonnance du Juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Paris du 11 juin 2024
4. Déclaration d'appel de Mme Gale du 24 juin 2024
5. Conclusions de désistement d'instance d'appel de Mme Gale régularisées le 1er puis le 29 juillet 2024
6. Conclusions d'acceptation de désistement d'Airbnb France du 18 octobre 2024
7. Conclusions de désistement d'instance d'appel n° 2 de Mme Gale du 18 octobre 2024
8. Ordonnance de désistement total du Conseiller de la mise en état de la Cour d'appel de Paris du 23 octobre 2024
9. Courrier officiel de notre Confrère de Lipski à mon attention du 18 novembre 2024 et sa pièce jointe la « *Requête en opposition à ordonnance en désistement total* »
10. Saisine du Conseiller de la mise en état en rectification d'erreur matérielle du 20 novembre 2024
11. Ordonnance du Conseiller de la mise en état de la Cour d'appel de Paris du 12 mars 2025 rejetant la demande de rectification d'erreur matérielle
12. Procès-verbal de dénonciation de saisie-attribution du 9 avril 2025
13. Assignation de Mme Gale à l'encontre d'Airbnb Ireland du 28 février 2024
14. Ordonnance du Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris du 29 avril 2025
15. Décision de la *High Court* du 12 mars 2024 dans l'affaire Crawford & Co. (avec annotations de Mme Gale)
16. Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, à mon attention du 29 mai 2023 et traduction des extraits pertinents
17. Courrier de notre Confrère de Lipski au Président de la 4ème Chambre, 1ère Section, du Tribunal judiciaire de Paris du 27 avril 2023
18. Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, à la Bâtonnière du Barreau de Paris du 7 juin 2023
19. Email de Natalia Gale, fille de Mme Gale, à la Commission de déontologie du Barreau de Paris du 29 décembre 2023
20. Message RPVA du 21 mai 2025 de Maître de Lipski, avec en pièce jointe son courrier officiel du 15 mars 2025 à Mme Gale
21. Courrier de Mme Gale du 12 mars 2025
22. Courrier de Mme Gale du 17 mars 2025 à Thomas Rouhette
23. Courrier de Mme Gale du 20 mars 2025
24. Courrier de Mme Gale du 24 mars 2025

25. Emails de Mme Gale du 21 mars 2025
26. Courrier de Mme Gale du 7 avril 2025
27. Courrier de Mme Gale du 9 avril 2025
28. Courrier de Mme Gale du 17 mars 2025
29. Courrier de Mme Gale du 18 mars 2025
30. Courrier de Mme Gale du 28 mars 2025
31. Courrier de Mme Gale du 31 mars 2025
32. Courrier de Mme Gale du 5 mai 2025
33. Courrier de Mme Gale du 6 mai 2025
34. Courrier de Mme Gale du 7 mai 2025
35. Courrier de Mme Gale du 12 mai 2025
36. Courrier de Mme Gale du 20 mai 2025 et email de transmission
37. Conclusions d'incident n° 1 régularisées dans l'intérêt d'Airbnb France le 9 juin 2023
38. Rapport du Cabinet Crawford & Co. du 9 avril 2021
39. Rapport du Cabinet Crawford & Co. du 10 juin 2021 et traduction des extraits pertinents
40. Rapport de la *London Fire Brigade* du 30 juin 2021 et traduction des extraits pertinents
41. Rapport du cabinet Burgyones du 30 juillet 2021 et traduction des extraits pertinents
42. Conclusions d'incident n° 3 régularisées dans l'intérêt d'Airbnb France le 12 mars 2024
43. Observations d'Airbnb France sur la rectification d'erreur matérielle du 13 janvier 2025
44. Ecritures de Mme Gale sollicitant la rectification d'erreur matérielle du 31 janvier 2025
45. Echanges d'emails entre mon cabinet et la SELARL Lotte Canto Vidal du 5 au 8 août 2024
46. Courrier de la SELARL Lotte Canto Vidal à mon attention du 12 mai 2025
47. Acte de signification du 14 août 2024