SIGNATURE



Signature Litigation
21/23 rue Balzac
75008 Paris

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

@benjamin.dewhurst@cabinet-dewhurst.com

Monsieur Benjamin Dewhurst
Avocat à la Cour
11 rue Soufflot
75005 Paris

CONFIDENTIEL

OBJET : MANQUEMENTS A NOTRE DEONTOLOGIE

Paris, le 16 septembre 2025

Cher Confrère,

Vous intervenez depuis quelques mois dans l'intérêt de Madame Gale, dans le cadre de divers contentieux l'opposant à mes clientes, les sociétés Airbnb France et Airbnb Ireland. Il s'agit de contentieux caractérisés par le recours permanent par votre cliente et son entourage à des pratiques d'insultes, de menaces et d'accusations insensées, Madame Gale ayant manifestement reporté sur le Conseil de ses adversaires l'acrimonie qu'elle manifeste envers le groupe Airbnb.

Je peux comprendre que l'Avocat n'est pas responsable des débordements de ses clients et qu'il ne saurait se voir attribuer les propos déplacés tenus par ces derniers dans des correspondances publiques (encore qu'il serait confraternel et convenable de sa part d'intervenir lorsqu'il se trouve en copie de ces communications…).

Je passe encore sur votre non-respect régulier du principe de la contradiction, par la régularisation de divers actes de procédure dont je n'ai pas été destinataire, si bien notamment que le Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris a dû vous inviter à rétablir le contradictoire.

Mais ce qui n'est pas acceptable, c'est que l'Avocat d'une partie reprenne à son compte dans des écritures judiciaires les accusations graves (de nature pénale et déontologique) et les insultes proférées par sa cliente.

Vous n'êtes certes pas le rédacteur de ces écritures. Il est en effet établi, grâce notamment aux pièces n° 1, 5, 10, 16 et 23 communiquées au soutien des conclusions que vous avez régularisées devant la Cour d'appel de Paris dans la procédure RG n° 25/08933 (**Pièces n° 1 et 2**), que Madame Gale a pour pratique d'utiliser ses Avocats comme boîtes aux lettres pour régulariser devant les juridictions françaises des écritures préparées par son équipe de défense composée notamment de sa fille (juriste australienne) et d'un ancien juriste de banque américain en retraite, lesquelles sont ensuite manifestement traduites en français via un logiciel de traduction de qualité médiocre. Comme votre prédécesseur, vous semblez ainsi prêter votre en-tête à votre cliente. Vous appréciez l'étendue de votre rôle d'Avocat comme vous l'entendez.

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

Mais dès lors que de telles écritures et correspondances sont régularisées en votre nom, elles se doivent de respecter nos règles procédurales et déontologiques.

Sur le plan procédural, les juridictions saisies apprécieront (notamment la demande que vous avez présentée au Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris aux fins de révision d'une ordonnance du Conseiller de la Mise en Etat de la Cour d'appel de Paris).

Sur le plan déontologique, vos écritures doivent se conformer à nos règles et respecter nos principes essentiels, qui sont la pierre angulaire de notre profession.

Je vais attirer votre attention ci-dessous sur certains passages de vos écritures, bien trop nombreux, qui n'ont pas leur place dans des actes d'Avocat (**1.**), avant de vous notifier qu'ils procèdent d'une violation de notre règle du Visa préalable (**2.**) et caractérisent de graves manquements à notre Principes Essentiels (**3.**). Je regretterai enfin vos récentes infractions à la confidentialité de nos échanges, constatée le 10 septembre 2025, (**4.**) et aux règles relatives à l'envoi de correspondances officielles (votre lettre du 12 septembre 2025) (**5.**).

1. Passages de vos écritures qui n'ont pas leur place dans des actes d'Avocat

A titre préalable, je relève par exemple que mon nom est cité à 40 reprises dans vos observations du 6 juin 2025 (**Pièce n ° 3**) régularisées devant le Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris (bordereau de communication de pièces inclus). Une telle fixation est choquante, d'autant qu'il n'est pas d'usage de viser nominativement son contradicteur dans des écritures.

Vous trouverez en **Pièce n° 4** annexée à cette lettre, sans vocation à l'exhaustivité, un florilège de passages extraits de vos écritures qui n'ont pas leur place dans des actes d'Avocat. A titre d'exemples, je reproduis ci-dessous certains extraits de vos écritures qui me mettent personnellement en cause :

> « *En complément, une nouvelle lettre détaillée - accompagnée de près de 600 pages de pièces justificatives - a été adressée à Madame la Procureure de la République, dans le cadre d'une plainte formelle déposée contre Maitre Xavier Lipski et Maitre Thomas Rouhette, en raison de faits susceptibles de constituer des manquements graves aux principes de loyauté, de probité et de représentation effective, dans un contexte procédural aussi sensible* » (**Pièce n° 3**, p. 6) ;
>
> « *Dans ce contexte, il est **particulièrement préoccupant** de constater que l'avocat Maitre Rouhette, censé représenter les intérêts de son client, **a non seulement échoué a défendre son client**, mais a également **pris part à cette mécanique**, donnant l'illusion d'une ligne de défense, tout en facilitant **une fraude manifeste**, au détriment de sa propre cliente.*
> *Ce comportement est d'autant plus révélateur que **le même cabinet d'avocats** a représenté **à la fois Airbnb France et Airbnb Ireland UC**, tout en prétendant à leur indépendance juridique* » (**Pièce n° 3**, p. 26) ;
>
> « ***Stratégie dilatoire contraire aux obligations déontologiques de l'avocat***
> *Il est constant que l'avocat doit exercer sa mission dans le respect des règles déontologiques, notamment celles énoncées à l'article 1.3 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat (RIN), qui proscrit explicitement la contribution à une tromperie ou à un abus de droit (cf. Cass. crim., 19 janvier 1997, n° 95-83.433).*
> *En l'espèce, Me Rouhette, au lieu de conseiller son client à exécuter ses obligations contractuelles et à assumer sa responsabilité au regard du sinistre ayant affecté Mme Gale, a mis en œuvre une stratégie procédurale dilatoire. Cette tactique a eu pour effet d'occulter les explications fondées sur la nature assurantielle de la Garantie Hôte, alors*

en vigueur en 2021, ce qui constitue une violation manifeste de son devoir de loyauté envers la justice ***(Cass. civ. 1re, 15 juin 2011, n° 10-21.575)*** » (**Pièce n° 3**, p. 30) ;

« *La stratégie de double défense adoptée par Me Thomas Rouhette — consistant à défendre alternativement Airbnb France et Airbnb Irlande selon l'avantage procédural recherché — constitue non seulement un conflit d'intérêts manifeste, mais porte également atteinte à la loyauté des débats. Cette attitude s'inscrit dans une logique de fraude procédurale, qui rend par elle-même irrecevable toute demande d'irrecevabilité* » (**Pièce n° 3**, p. 36) ;

« ***Ainsi, Me Rouhette ne peut prétendre avoir exercé une défense loyale, conforme à ses obligations d'avocat, dès lors que ses actes ont concouru à une manipulation procédurale majeure, participant activement à la fraude commise par Airbnb, au détriment non seulement de la partie demanderesse, mais également de la vérité judiciaire et potentiellement des intérêts à long terme de son propre client.***
Sa responsabilité disciplinaire et pénale est dès lors engagée, et a justifié pleinement le dépôt d'une plainte auprès des autorités compétentes pour manquements professionnels et fraude procédurale manifeste » (**Pièce n° 3**, pp. 37 à 39) ;

« *Les agissements conjoints de Me Thomas Rouhette et Me de Lipski, dans le cadre de la représentation d'Airbnb et de leur attitude procédurale, ont porté une atteinte directe à la régularité du procès, à l'intégrité de la défense et à l'accès effectif à la justice garanti par l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme* » (**Pièce n° 3**, p. 40) ;

« *La demanderesse tient à souligner que plusieurs accusations précises de fraude, dissimulation de pièces et manœuvres procédurales abusives ont été portées à l'encontre des conseils notamment Maître Lipski et Maître Rouhette, sans qu'aucun démenti, rectification ou explication ne soit apporté à ce jour* » (**Pièce n° 1**, p. 15 / **Pièce n° 5**[1], p. 17)

« *Ce rapport vise à alerter les autorités compétentes sur les pratiques d'Airbnb, notamment en matière d'optimisation fiscale et de structuration juridique, ainsi que sur* ***les contradictions observées dans la stratégie de défense de Me Thomas Rouhette, représentant d'Airbnb France dans le contentieux objet des présentes*** » (**Pièce n° 6**[2], p. 2).

L'intitulé de certaines des pièces que vous produisez au soutien de vos écritures du 6 juin 2025 dans la procédure RG n° 25/10322 (**Pièce n° 3**), est du même acabit :

« *Pièce n° 12 : Courrier du 12 mars – accusation de déloyauté de M. Rouhette* »,

« *Pièce n° 14 : Objet – mise en lumière des mensonges répétés de Maître Rouhette* ».

Je m'étonne enfin de la production par vos soins devant le juge judiciaire de plaintes déontologiques et plaintes pénales à mon endroit, ayant donné lieu à des rejets (cf. 3.) ci-après).

---

1 **Pièce n° 5** : Requête en rétractation d'ordonnance du 13 mai 2025 régularisée devant le Tribunal judiciaire de Paris dans la procédure RG n° 25/10322

2 **Pièce n° 6** : Lettre du 9 mai 2025 que vous avez adressée, entre autres, à Madame la Procureure de la République, au Tribunal judiciaire de Paris, à la DGCCRF et à la DGFIP

2. Non-respect de la règle du Visa préalable du Bâtonnier

L'article P. 74.1 du RIBP (« *Du visa préalable à la mise en cause de membres du corps judiciaire et de certaines personnalités* ») dispose que :

> « *Tout acte judiciaire, extrajudiciaire ou lettre en tenant lieu, établi par un avocat ou sur ses instructions et dirigé contre un avocat ainsi que contre tout membre du corps judiciaire, un magistrat, un membre du gouvernement, un officier ministériel, un auxiliaire de justice, un expert judiciaire, ou les mettant en cause et ce, quelle que soit la forme juridique sous laquelle ces derniers exercent, doit être préalablement communiqué au Bâtonnier pour son information sur d'éventuels manquements déontologiques et permettre, le cas échéant, une tentative de conciliation ou de modération d'expression.*
> *L'avis du Bâtonnier ou son invitation à la conciliation ne constituent ni une autorisation, ni une décision, ni une approbation, mais une recommandation que l'avocat est en droit d'écarter, sauf à répondre de tout manquement aux principes essentiels* ».

Vos écritures et correspondances mettent directement en cause un Avocat (votre contradicteur). Je comprends que vous n'avez pas sollicité le Visa préalable du Bâtonnier, ce qui constitue un manquement déontologique. Cela est d'autant plus regrettable que notre Bâtonnier vous aurait invité à modérer votre expression.

3. Graves violations des obligations de confraternité, délicatesse, modération et courtoisie (« *Principes Essentiels* » de notre Profession)

L'article 1.3 alinéa 2 du RIN dispose que :

> « *Les principes essentiels de la profession guident le comportement de l'avocat en toutes circonstances.*
>
> *L'avocat exerce ses fonctions avec dignité, conscience, indépendance, probité et humanité, dans le respect des termes de son serment.*
>
> *Il respecte en outre, dans cet exercice, les principes d'honneur, de loyauté, d'égalité et de non-discrimination, de désintéressement, de confraternité, de délicatesse, de modération et de courtoisie.*
>
> *Il fait preuve, à l'égard de ses clients, de compétence, de dévouement, de diligence et de prudence* ».

Il ne saurait être contesté que les extraits cités au 1.) ci-dessus constituent de graves manquements à nos Principes Essentiels, et notamment aux principes de confraternité, de délicatesse, de modération et de courtoisie.

Vous m'accusez dans vos écritures ni plus ni moins de manœuvres frauduleuses, participation active a une fraude procédurale, collusion, manipulations procédurales, mensonges répétés, malhonnêteté, déloyauté, comportements contraires à la déontologie et manquements graves ayant porté atteinte aux droits fondamentaux de votre cliente, dissimulation de pièces, production de faux, comportements déviants, conflit d'intérêts manifeste, etc., le tout dans un but d' « *accumulation d'honoraires dans une procédure vidée de son contenu substanti*el »[3] ou encore d' *« enrichissement injustifié par manipulation de procédure* »[4].

[3] **Pièce n° 2** : Ecritures du 6 juin 2025 régularisées devant le Tribunal judiciaire de Paris dans la procédure RG n° 25/10322, p. 37
[4] Idem.

Vous allez jusqu'à prétendre, dans des écritures judiciaires, que mes « *agissements peuvent engager* [ma] *responsabilité tant sur le plan déontologique que, potentiellement, sur le plan pénal* »[5].

Vous vous permettez enfin de demander au Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris, dans le dispositif de vos écritures (soulignement ajouté) :

> *« De constater que la demanderesse a subi, du fait des fautes d'Airbnb et de ses conseils, un préjudice matériel, moral et financier d'une gravité exceptionnelle sur une période de plus de cinq années, fondé sur des faits qualifiés de fraude procédurale (Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865) ;*
> *De transmettre la décision à l'ordre des avocats compétents pour évaluer les éventuelles fautes déontologiques de Maitre Rouhette et Maitre de Lipski, et en référer, le cas échéant, au parquet pour faits pouvant relever d'infractions* »[6].

Ces développements sont d'autant plus scandaleux que vous reprenez les accusations insensées de votre cliente, tout en vous gardant bien (de manière parfaitement déloyale) de préciser que les plaintes pénale et déontologique déposées à mon encontre par Madame Gale ont été écartées :

- Par Madame la Procureure de la République de Paris qui a classé sa plainte pénale ; votre cliente m'a en effet adressé en copie une lettre du 20 mai 2025 (**Pièce n° 7** en annexe) à Madame la Procureure « *faisant suite à* [son] *courrier du 23 avril, dans lequel* [elle indiquait] *ne pas avoir relevé, à ce stade, d'éléments suffisants pour caractériser une infraction pénale* ». Je vous demande à cet égard de me communiquer copie de cette lettre du 23 avril 2025 ;

- Par notre Ordre qui a rejeté la plainte déontologique de votre cliente, par lettre du 24 juillet 2025 (**Pièce n° 8** en annexe), estimant « *que Maître ROUHETTE n'a pas manqué à ses obligations déontologiques* » et procédant « *au classement de* [sa] *réclamation* ».

Les accusations de votre cliente, que vous reprenez à votre compte sans la moindre distance, constituent non seulement des manquements déontologiques sous votre plume, mais encore sont dépourvues du moindre sérieux en fait comme en droit.

4. Violation en date du 10 septembre 2025 de la confidentialité de nos échanges

L'article 3.1 du RIN dispose que :

> « *Tous les échanges entre avocats, verbaux ou écrits quel qu'en soit le support (papier, télécopie, voie électronique …), sont par nature confidentiels* ».

Nous avons eu une conversation strictement confidentielle le 10 septembre 2025 au matin, à l'issue du rendez-vous judiciaire devant le Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris. Je vous ai fait part à cette occasion de mes réserves sur les mises en cause dont je fais l'objet

[5] **Pièce n° 2** : Ecritures du 6 juin 2025 régularisées devant le Tribunal judiciaire de Paris dans la procédure RG n° 25/10322, p. 36

[6] **Pièce n° 2** : Ecritures du 6 juin 2025 régularisées devant le Tribunal judiciaire de Paris dans la procédure RG n° 25/10322, p. 46

dans vos écritures. Vous n'avez pas semblé percevoir le sérieux de la situation, ce qui me conduit à vous adresser le présent courrier.

De surcroît, j'ai été très surpris de recevoir le jour même un nouveau torrent d'injures de la part semble-t-il de la fille de votre cliente (**Pièce n° 9** en annexe), faisant directement référence à notre échange confidentiel : ***« Nous avons bien pris note de votre remarque adressée à Maître Dewhurst concernant la rédaction des conclusions »*** (en gras dans le texte).

Vous avez donc manifestement répercuté, à tout le moins à la fille de votre cliente, une conversation sous la foi du Palais. Je regrette de constater que vous ajoutez donc la violation de notre confidentialité aux multiples infractions déontologiques commises à mon détriment, et à celui de notre Profession.

Je me permets enfin de vous signaler, à toutes fins utiles, que le présent courrier ne constitue pas « *une tentative d'intimidation* ». Il vise simplement à vous signaler des manquements répétés à nos règles déontologiques, dans le but de les faire cesser. Vous êtes libre de défendre votre cliente comme vous l'entendez, mais pas de la manière la plus désobligeante en manquant envers votre contradicteur des plus élémentaires confraternité, délicatesse, modération et courtoisie.

L'intimidation répétée émane à cet égard de votre cliente et de son entourage, qui multiplient les menaces et accusations ridicules à mon encontre, et maintenant également à l'encontre de ma jeune associée qui intervient également dans ce dossier. Au dernier état d'une litanie de correspondances malveillantes, j'attire votre attention sur ces deux emails de la semaine dernière :

- L'email du 10 septembre 2025 qui m'a été adressé par Mme Natalia Gale, avec vous en copie, intitulé « *Mise au point et avertissement concernant votre comportement dans l'affaire concernant ma mère et Airbnb* » (**Pièce n° 9**),

- L'email du 10 septembre 2025 adressée par cette même Natalia Gale à mon associée Ela Barda, contenant notamment les passages suivants : « *Je vous écris pour exprimer ma préoccupation concernant votre rôle dans cette affaire. Il semble que vous souteniez des actions de Maître Rouhette qui ne sont pas conformes à ce que l'on peut attendre d'un avocat respectueux de la vérité et des principes de justice* » ou « *Je vous demande donc de réexaminer votre position dans ce dossier et de vous conformer pleinement à vos obligations professionnelles* » (**Pièce n° 10**).

Vous voudrez bien inviter votre cliente et son entourage à cesser toute communication avec les Avocats de la partie adverse.

5. Violation de nos obligations déontologiques tirées des correspondances des 10 et 12 septembre 2025

Je regrette enfin que vous vous soyez livré à un même type de comportement que votre cliente dans une correspondance, dont le style est si particulier qu'il a de toute évidence été rédigé par cette dernière, mais envoyée par email officiel du 12 septembre 2025 en votre nom (**Pièce n° 11**).

Cet email ne respecte par ailleurs pas les conditions du recours à la forme officielle. Notre Ordre rappelle en effet que « *l'avocat qui adresse à son contradicteur un courrier officiel doit se limiter*

*à un exposé succinct et objectif des faits ou de la demande, et s'interdire tout commentaire, toute mise en cause, toute polémique et plus généralement tout propos ou argument de nature à être perçu comme un moyen de pression ou dans le but de se préconstituer une pre*uve »[7].

Or, le contenu de cet email est non seulement polémique, mais aussi menaçant. Il n'a d'autre fin que de tenter de vous « *préconstituer une pre*uve ». Cet email est en effet intitulé « *Fiabilité des pièces communiquées aux débats - un rappel des responsabilités civiles et pénales liées à la production de pièces falsifiées* ». Vous me rappelez « *que la production ou l'usage de documents altérés ou inexacts engage la responsabilité civile (art. 32-1 CPC) et, le cas échéant, pénale (art. 441-1 Code pénal) de leur auteur* » et m'invitez « *instamment à* [m']*assurer que toutes les pièces communiquées aux instances en cours soient complètes, exactes et non équivoques* ». Vous vous réservez à défaut « *le droit de produire cette correspondance devant la juridiction et de tirer toutes conséquences utiles pour la protection des droits de notre cliente* ».

Il va de soi que je ne répondrai pas à une communication aussi déplacée en l'état du rejet constant des réclamations insensées de votre cliente.

Aux termes de ces explications, je vous demande donc :

- de cesser tout comportement contraire à nos règles,
- de retrancher de vos écritures l'ensemble des passages repris dans le document en **Pièce n° 4** en annexe, et de régulariser sans délai de nouvelles écritures ainsi mises en conformité,
- de retirer des débats toutes pièces visant à ma mise en cause personnelle (plaintes et correspondances à visées pénales et déontologiques…),
- de vous désolidariser expressément des correspondances adressées à mon Cabinet par votre cliente et son entourage, et d'intimer à ces derniers de cesser toutes communications à l'attention de mon Cabinet,
- de retirer votre email du 12 septembre 2025 (**Pièce n° 11**), ou à tout le moins d'en retirer le caractère « *officiel* »,
- de me présenter par écrit vos excuses pour les multiples manquements décrits ci-avant.

Je vous rappelle en tant que de besoin que cette correspondance est confidentielle et que vous ne sauriez la communiquer à votre cliente (ou à sa fille) notamment.

Je vous remercie de me faire part de votre position sur la présente dans un délai d'une semaine et me réserve naturellement d'apporter les suites qui s'imposeront en cas de tout éventuel refus de vous conformer à nos règles.

Votre bien dévoué Confrère,

Thomas Rouhette

P.J.

[7] Voir à ce titre la FAQ du Barreau de Paris (disponible ici).

PIECES COMMUNIQUEES

Pièce n° 1 Conclusions d'appelante du 29 juillet 2025 régularisées devant la Cour d'appel de Paris dans la procédure RG n° 25/08933

Pièce n° 2 Extraits de pièces communiquées au soutien des conclusions d'appelante du 29 juillet 2025 régularisées devant la Cour d'appel de Paris dans la procédure RG n° 25/08933

Pièce n° 3 Ecritures du 6 juin 2025 régularisées devant le Tribunal judiciaire de Paris dans la procédure RG n° 25/10322

Pièce n° 4 Extraits indélicats de vos écritures

Pièce n° 5 Requête en rétractation d'ordonnance du 13 mai 2025 régularisée devant le Tribunal judiciaire de Paris dans la procédure RG n° 25/10322

Pièce n° 6 Lettre du 9 mai 2025 que vous avez adressée, entre autres, à Madame la Procureure de la République, au Tribunal judiciaire de Paris, à la DGCCRF et à la DGFIP

Pièce n° 7 Lettre de Mme Gale du 20 mai 2025 adressée, entre autres, à Madame la Procureure de la République, à Monsieur le Bâtonnier, à la DGFIP, à la DGCCRF

Pièce n° 8 Lettre du 24 juillet 2025 de la Commission de déontologie du Barreau de Paris à Mme Gale

Pièce n° 9 Email du 10 septembre 2025 de Natalia Gale à mon attention

Pièce n° 10 Emails du 10 septembre 2025 de Natalia Gale à Ela Barda

Pièce n° 11 Email du 12 septembre 2025 envoyé en votre nom à Ela Barda et à mon attention

COUR D'APPEL DE PARIS
34, Quai des Orfèvres — 75055 PARIS CEDEX 01
Pôle 4 - Chambre 10

N° RG : 25/08933
N° Portalis : 35L7-V-B7J-CLMGB

POUR

Madame Nooshkin RAZZAGHI-KHAMSI, retraitée, née le 15 janvier 1960 à Téhéran en Iran, de nationalité Française, domiciliée 10, avenue de Champaubert – 75015 Paris.
APPELANTE

Ayant pour avocat ***Maître Benjamin DEWHURST***
Avocat au barreau de Paris,
11, rue Soufflot - 75005 Paris

N° de Toque AV



INTIMEE

AIRBNB IRELAND UNLIMITED COMPANY, Société de droit irlandais dont le siège social est sis 3 Dublin Landings, North Wall Quay, International Financial Services Centre - D01 C4EO DUBLIN 1 (IRLANDE), pris en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social,
INTIMEE

Ayant pour avocat
Maître Thomas ROUHETTE
Address:21/23 Rue Balzac, 75008 Paris

"CONCLUSIONS DAPPELANTE"

PAR ordonnance rendue le 29 avril 2025, la demande de rétractation/révision de la décision du 12 mars 2025 a été acceptée, avec fixation d'une audience au 10 septembre 2025, permettant ainsi le rétablissement du débat contradictoire.

Nous saisissons aujourd'hui la Cour d'appel afin qu'elle statue à nouveau sur le fond de la demande initiale, en tenant compte des éléments nouveaux et des préjudices subis que nous exposerons ci-après.

Cette révision confirme la nécessité d'un réexamen approfondi de l'affaire, justifiant pleinement la présente saisine de la Cour d'appel.

Les arguments développés dans le cadre du recours en révision devant le Tribunal judiciaire de Paris sont repris et soumis à l'examen de la Cour d'appel, afin d'assurer la continuité et la cohérence de notre défense. »

A la Cour d'appel

Appel de l'ordonnance du 12 mars 2025 pour vice de procédure – Défaut de représentation, atteinte au contradictoire et manquements graves aux droits de la défense

La demanderesse interjette appel de l'ordonnance rendue en raison de vices de procédure majeurs ayant porté une atteinte grave au principe du contradictoire et aux droits de la défense. En effet, son avocat, Me de Lipski, s'est officiellement déporté trois jours avant l'audience, par courrier adressé au juge, sans en informer sa cliente. Ce retrait de la défense n'a été ni annoncé ni justifié auprès de la partie qu'il représentait, créant une rupture manifeste de la relation de confiance et un déséquilibre procédural.

Maître de Lipski a pourtant adressé, le même jour, des courriels à sa cliente affirmant qu'il plaiderait l'affaire (Pièce N1), renforçant la confusion et induisant sa cliente en erreur quant à la réalité de sa représentation effective.

La lettre adressée au juge par Maître Lipski pour demander le report de l'audience n'a pas été communiquée, et son contenu demeure inconnu, ce qui contrevient au principe du contradictoire et à nos droits à la défense.

Il est important de noter que la situation entourant le déportement de Maître de Lipski aurait pu influencer négativement le jugement du tribunal. Malgré la reconnaissance par vous-même, Monsieur le juge, de ce déportement, celui-ci a refusé d'autoriser la demanderesse à assurer sa propre défense lors de l'audience, bien qu'elle ait clairement exprimé son souhait de le faire. De plus, vous ne lui avez jamais communiqué le contenu de la lettre de déport de son avocat, ni pris les mesures nécessaires pour garantir une défense équitable, notamment en assurant la présence d'un représentant valide. Cette omission a potentiellement compromis le droit de la demanderesse à une défense adéquate, ce qui soulève des préoccupations quant à l'équité de la procédure.

Article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme :
« Toute personne a droit à un procès équitable, à être entendue publiquement, dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial établi par la loi. Toute personne accusée d'une infraction est présumée innocente jusqu'à ce que sa culpabilité soit légalement établie. Elle a droit à la défense, notamment à l'assistance d'un avocat de son choix. »

Dans le cadre de la procédure en question, la demanderesse n'a pas bénéficié des garanties d'un procès équitable, notamment en raison de son refus de permettre à celle-ci d'assurer sa propre défense et de l'absence de communication des éléments essentiels liés au déportement de son avocat. Ces manquements soulèvent des préoccupations sérieuses quant à la conformité de la procédure avec les exigences de l'article 6 de la CEDH.
Ce défaut de représentation a eu pour conséquence directe l'absence d'exposé des éléments essentiels de la défense, notamment :

L'existence de deux biens immobiliers en France, dont un à usage de résidence principale depuis 2018 (10 avenue de Champaubert, 150 m²). Maître de Lipski aurait pu clarifier cela,

mais ne l’a pas fait.

Depuis 2021, Maître de Lipski gère quatre procédures, dont trois se déroulent au sein du même Tribunal judiciaire de Paris. Étant une autorité reconnue dans ce domaine, Maître de Lipski aurait pu vous en informer. Cependant, il ne l'a pas fait, ce qui soulève des interrogations sur la manière dont la défense a été assurée dans le cadre de la procédure en cours. Ce manquement à informer le tribunal des autres affaires liées pourrait avoir eu un impact sur l'appréciation des éléments présentés et sur le droit à une défense équitable de la demanderesse.

• De plus, il est important de noter qu'un projet immobilier développé en Normandie, dont l'avocat avait connaissance, n'a jamais été évoqué à l’audience. L'absence de mention de ce projet pourrait également avoir des implications sur l'évaluation des éléments en jeu et sur le droit de la demanderesse à une défense complète et équitable.

Il convient de rappeler à Monsieur le juge qu'il a constaté, durant l'audience contre Airbnb France, que Maître de Lipski a manqué à ses devoirs. En effet, lors de cette audience, il n'a révélé que l'existence d'une assignation contre Airbnb Irlande, alors que celle-ci avait été signifiée trois mois plus tôt. Ce comportement, au minimum négligent, a eu pour conséquence que la procédure contre Airbnb Irlande n'a pas pu être jointe à l'affaire principale. De surcroît, ce manquement laisse à penser que, dès le départ, Maître de Lipski agissait davantage dans l'intérêt d'Airbnb que dans celui de la défense de sa cliente.

Dans ces conditions, la demanderesse n’a pas bénéficié d’un procès équitable, car même en ayant connaissance de l’absence totale de défense, vous avez tout de même refusé le renvoi de l’affaire. Cette décision est d’autant plus contestable que le même magistrat avait rejeté une demande de renvoi introduite par Me de Lipski contre toute attente, démontrant une inflexibilité procédurale au détriment exclusif de la partie demanderesse.

Ce cumul d’omissions et de rigidités constitue une atteinte directe aux droits fondamentaux de la défense, justifiant pleinement l’appel de l’ordonnance rendue par défaut.

Il est important de noter que plusieurs lettres explicatives ont été envoyées au tribunal juste après l'audience. L'objectif de ces lettres était d'informer le juge sur de nouvelles informations, des éléments sérieux sur la situation, et des démarches en cours auprès des autorités compétentes. Cependant, ces lettres ont toutes été renvoyées à leur expéditeur. La raison de ce retour était que pour être acceptées, elles devaient absolument être envoyées par un avocat récemment désigné, via une plateforme spécifique appelée RPVA.

Il est important de souligner que 27 documents ont été préparés pour soutenir la demande d’appel. Parmi ces documents, il y a des lettres envoyées au procureur et des plaintes déposées contre Maître Rouhette et Maître de Lipski auprès du bâtonnier. Bien que ces démarches aient été faites pour protéger les droits de Mme Gale, elles ont été détournées en une manipulation préoccupante qui ne respecte pas les règles habituelles de la procédure. Les détails sur ces manipulations se trouvent dans les lettres jointes à cette demande.

Dans l’impossibilité de satisfaire à l’exigence procédurale dans un délai aussi court, ces courriers sont désormais versés en tant que pièces annexes à la présente requête d’appel. Ils éclairent les motivations profondes de cette demande et témoignent d’une volonté constante d’alerter la juridiction sur le caractère irrégulier et hautement contestable du déroulement de l’audience ainsi que de l’ordonnance qui en a découlé.
• Application arbitraire des règles procédurales

Un élément fondamental de cette affaire réside dans l’application manifestement inégale et

aléatoire des règles procédurales tout au long de la procédure, au détriment de la demanderesse. Lorsque cette dernière, abandonnée par son avocat Me de Lipski trois jours avant l'audience, a demandé à être entendue pour se défendre, vous avez opposé un strict respect des règles interdisant à une partie non représentée de plaider oralement. Pourtant, ce même formalisme n'a pas été respecté s'agissant de la partie adverse, à qui il a été permis de déposer une pièce décisive la veille de l'audience, bien que le délai de communication des pièces fût officiellement clos.

Ce deux poids, deux mesures devient encore plus préoccupant lorsqu'on analyse le comportement répété de Me de Lipski dans les deux affaires Airbnb (France et Irlande). Dans le premier cas, durant l'audience contre Airbnb France, il a remis un acte d'intervention forcée le jour même, alors qu'il le détenait depuis trois mois. Cet acte a empêché que les deux procédures soient jointes, alors même que cette jonction était logique, les deux entités Airbnb France et Irlande étant étroitement liées.

Dans la seconde audience, contre Airbnb Irlande, l'attitude de l'avocat de la demanderesse a de nouveau soulevé de sérieuses interrogations : il s'est unilatéralement déporté de la procédure trois jours avant l'audience, sans en informer sa cliente, qui n'a appris cette information que de vous-même lors de l'audience. Ce dernier a mentionné avoir reçu une lettre de Me de Lipski, dont la demanderesse ignorait l'existence, et dont le contenu reste inconnu à ce jour. Le même avocat a pourtant adressé des courriels, le jour même de l'audience, indiquant qu'il comptait plaider — alors que vous avez constaté qu'il ne l'a pas plaidé. Comment ne pas s'interroger, face à de tels agissements, sur l'existence d'une forme de collusion entre l'avocat de la demanderesse et la partie adverse ?

Il est légitime de s'interroger sur les conséquences éventuelles de cette lettre sur la perception que vous avez pu avoir de la demanderesse, en l'absence de tout droit de réponse ou de contrôle contradictoire. Cette lettre, tout comme l'attitude ambigüe de Me de Lipski — venu s'asseoir aux côtés des avocats d'Airbnb le jour de l'audience — aurait dû, à tout le moins, alerter le juge et le pousser à ordonner un renvoi, dans l'intérêt d'un procès équitable.
L'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme impose à toute juridiction nationale de garantir un procès équitable, ce qui comprend notamment l'égalité des armes, la possibilité réelle d'être entendue, et la neutralité de la procédure. Refuser à une partie laissée sans avocat la possibilité d'être entendue, tout en tolérant des manquements manifestes aux règles par la partie adverse, viole frontalement ce principe fondamental.
Enfin, la déontologie des avocats interdit un désistement de représentation en pleine procédure sans assurer une continuité minimale de défense, comme rappelé notamment par l'article L. 412-6 du Code de l'organisation judiciaire et le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat (RIN). Un avocat qui se désiste dans des conditions aussi déloyales ne saurait être considéré comme ayant « valablement » représenté sa cliente, surtout dans un dossier aussi sensible et déséquilibré.
Vous avez pourtant reconnu, Monsieur le juge, que Me de Lipski s'était déporté et que la demanderesse n'en avait pas eu connaissance, ce qui démontre qu'il était conscient de son isolement procédural. Dans un tel contexte, un renvoi d'office de l'audience aurait été juridiquement justifié et humainement indispensable. Le refus de ce renvoi, déjà sollicité, ainsi que le refus d'accorder la parole à la demanderesse, constituent une violation manifeste du principe du contradictoire.

Contestation d'un document communiqué tardivement (Pièce n°2)
La partie adverse a présenté une nouvelle pièce, la veille de l'audience, alors que la phase de soumission des pièces était déjà clôturée. Ce document provenait de l'étude d'huissiers SELARL Maurice LOTTE – Valérie CANTO – Anne Fleur VIDAL, située au 27 boulevard des Italiens à Paris, et avait été signé par Monsieur Stéphane Chabosse, un simple employé de cette étude. Il a été annexé aux conclusions de Maître Thomas Rouhette, avocat d'Airbnb France, pour appuyer l'affirmation selon laquelle la demanderesse serait "inconnue à l'adresse"

qu'elle occupe pourtant sans interruption depuis 2008.
Cette démarche soulève de sérieuses interrogations : le document n'a été ni communiqué dans un délai permettant un débat contradictoire, ni émis par une personne assermentée. Il est donc légitime de s'interroger sur l'utilisation stratégique d'un élément à la fois tardif, non contradictoire, et potentiellement trompeur dans une procédure aussi sensible.
D'autant plus préoccupant, la même étude d'huissiers avait pourtant été parfaitement en mesure de localiser Mme Gale quelques semaines plus tôt pour lui signifier une saisie sur son compte bancaire. Cette contradiction manifeste révèle une démarche procédurale incohérente, voire abusive, qui nuit gravement à l'équité du procès.
Dans le cadre d'une affaire de cette importance, l'usage de moyens dilatoires ou de pièces produites hors délai — et sans débat contradictoire — porte atteinte aux droits fondamentaux de la défense et à la loyauté du procès. Cela jette une lumière troublante sur la stratégie adoptée par la défense d'Airbnb et sur l'absence de vigilance du conseil censé représenter les intérêts de la demanderesse.
Ainsi, non seulement la procédure fut viciée, mais elle l'a été dans un contexte où la demanderesse était laissée sans défense, fragilisée par des années de procédures, et victime d'une collusion apparente entre son propre conseil et la partie adverse. L'ensemble de ces éléments ne peut aboutir qu'à la remise en cause du jugement rendu, dans l'intérêt de la justice, de l'équité et du respect des droits fondamentaux.

II. Preuves écartées ou ignorées
Vous avez appuyé votre décision sur des éléments partiels ou sortis de leur contexte, fournis pour la plupart par Airbnb, tout en ignorant ou dévalorisant les éléments apportés (ou disponibles) de la part de la demanderesse.
Le jugement souffre également d'une appréciation erronée et incomplète de la situation résidentielle de la demanderesse, en contradiction avec les pièces au dossier et les principes d'administration de la preuve :
Vous avez affirmé, Monsieur le juge, et il faut bien le reconnaître, à tort, que les seuls revenus de Madame Gale proviennent de la location de ses biens immobiliers. Même si elle a perçu des revenus locatifs, ce qui est effectivement le cas, cela ne signifie pas qu'elle doit être considérée comme une professionnelle de la location, ni que ces revenus proviennent exclusivement du site Airbnb. En ce qui concerne Airbnb, Madame Gale n'a enregistré que 10 réservations (selon ce dont elle se souvient, bien que le nombre exact soit pertinent et devrait être divulgué par la partie adverse) pour trois propriétés sur une période de deux ans. Cette information, de plus, n'a jamais été contestée par Airbnb. Il est particulièrement surprenant que la partie adverse, tout en remettant en cause les revenus de Madame Gale, n'ait pas fourni de chiffres précis, alors même que Airbnb, en tant qu'entité détenant toutes les données, aurait été en mesure de les chiffrer.

Pourtant, Airbnb n'a ni fourni ces chiffres, ni même précisé le nombre exact de réservations, se contentant du chiffre approximatif avancé par Madame Gale de mémoire. De plus, il est d'autant plus étrange qu'Airbnb n'ait pas chiffré ces revenus ni fourni d'informations détaillées sur le nombre de réservations, alors que le juge a explicitement exprimé ne pas savoir le revenu de Madame Gale. Si ses activités avaient été réellement professionnelles, Airbnb aurait dû présenter ces éléments de preuve clairs, ce qu'ils n'ont pas fait. L'absence de ces informations cruciales et leur incapacité à fournir des chiffres précis renforcent l'idée que l'activité de la demanderesse n'était pas régulière ni professionnelle, comme tentait de le faire croire la partie adverse.

• Le bien en question a été la résidence de la demanderesse pendant de nombreuses années, notamment lorsque ses enfants étaient jeunes. Elle y a encore des effets personnels, ce qui témoigne de son importance émotionnelle et de son rôle de refuge familial. Cependant, cela ne signifie en aucun cas que ce bien constitue la résidence
habituelle actuelle de Madame Gale. Il a été, et reste, un lieu de mémoire et de confort pour sa famille, mais elle n'y vit pas de façon permanente à l'heure actuelle. Toute interprétation selon laquelle ce bien serait le domicile actuel de Madame Gale serait erronée et hors de contexte

par rapport aux éléments fournis.

• En soi, cela prouve sa résidence. En effet, la demande de MS dans le cadre du programme de règlement des citoyens de l'Union européenne a été rejetée en raison de son absence continue du Royaume-Uni, ce qui ne lui a pas permis de remplir les conditions requises pour obtenir le statut de résident permanent. Et ce, malgré son statut marital. Elle a eu des enfants, dont son fils, qui est né au Royaume-Uni et y réside. Cette situation découle d'une absence prolongée depuis 2020/2021 (PIÈCES 24 et 25, version originale et traduite). Maître de Lipski a refusé de communiquer cette information lorsque nous avons appris que la partie adverse avait déposé une pièce, celle de l'huissier, contenant des informations erronées voire mensongères.

• Vous avez, Monsieur le juge, affirmé que Mme Razzaghi-Khamski Gale ne justifiait pas de domiciliation en France, alors que les relevés bancaires du CIC, établis à son nom, montrent clairement une adresse en France. Ces documents attestent d'une activité bancaire continue sur le territoire français, ce qui est cohérent avec une résidence effective.

• Le fait que certaines transactions soient masquées sur ces relevés a été interprété par vous comme une volonté de dissimulation. Cette conclusion est infondée. Les transactions ont été volontairement floutées pour des raisons évidentes de sécurité et de confidentialité. Cette mesure de prudence, couramment adoptée dans des procédures sensibles, ne remet aucunement en cause l'existence des transactions, bien au contraire — elle prouve une activité réelle et régulière depuis la France. La demanderesse serait en mesure de porter à la connaissance du tribunal autant d'années de relevés de compte que nécessaire.

• Il convient de noter que vous avez accordé, de manière contestable, une valeur probante déterminante à une simple mention figurant sur le procès-verbal d'un huissier mandaté par la partie adverse, selon laquelle Mme Razzaghi-Khamski Gale serait « inconnue à cette adresse ». Cette mention est manifestement non probante, d'autant plus que le même huissier a pu signifier valablement un autre acte à cette même adresse dans le cadre d'une saisie sur compte bancaire, prouvant ainsi qu'il savait parfaitement localiser Mme Razzaghi-Khamski Gale. Par conséquent, nous demandons respectueusement la rétractation de l'ordonnance en raison de cette évaluation erronée des faits. (PIÈCE No 2) ;

• Il est donc contradictoire et juridiquement inacceptable que vous ayez retenu un tel élément unilatéral comme preuve principale d'une prétendue absence de résidence en France, sans confrontation des pièces adverses, et en ignorant les éléments objectifs à disposition (relevés bancaires, présence de deux propriétés, absence de liens familiaux au Royaume-Uni, etc.). Par ailleurs, vous avez ignoré la présence d'une deuxième propriété en Normandie, où la demanderesse partage son temps entre Paris et Normandie.

• Que les enfants de la demanderesse sont tous majeurs et indépendants, l'un vivant en Australie et l'autre marié, ce qui démontre l'absence de toute attache familiale en Angleterre.

• Que la demanderesse n'a jamais acquis la nationalité britannique, malgré plus de 15 ans de mariage au Royaume-Uni — ce qui témoigne d'une absence de volonté d'intégration durable dans ce pays.

• Que le bien situé au Royaume-Uni a été ravagé par un incendie, et était inhabitable depuis de nombreuses années, ce qui rend matériellement impossible la résidence de la demanderesse sur le territoire britannique pendant la période concernée.

• Airbnb elle-même reconnaît que la demanderesse possède deux propriétés en France, sans pour autant démontrer qu'elles auraient été mises en location permanente. L'absence d'occupation par des locataires dans ces logements est au contraire une forte présomption de résidence de la propriétaire dans ces lieux.

• Il convient de souligner que la résidence principale de la demanderesse est située en France

entre Paris et Normandie, élément pourtant essentiel qui n'a pas été pris en compte dans la motivation du jugement. Par ailleurs, la transformation du sous-sol du local sis 10 avenue de Champaubert à Paris en espace résidentiel depuis 2018 constitue un fait matériel significatif, qui n'a pu être porté à votre connaissance de manière effective, l'avocat en charge s'étant abstenu de plaider et d'exposer ces éléments en audience.

Il est préoccupant que vous ayez choisi de retenir, sans procéder à une vérification sérieuse, la déclaration d'un huissier affirmant que la demanderesse ne serait « pas connue » à son adresse — une assertion qui contredit les propres actes judiciaires établis ultérieurement à cette adresse.

Ces éléments confirment que **les arguments de la partie adverse ont été acceptés de manière mécanique et sans contradiction**, tandis que ceux de la demanderesse, bien que plus cohérents et documentés, **ont été écartés ou ignorés sans justification**.

Votre interprétation concernant les conditions de vie et les revenus de Madame Gale semble incomplète et erronée. En effet, vous avez omis de considérer que Madame Gale possède une deuxième propriété, ce qui explique qu'elle partage sa vie entre ces deux lieux, et que ses enfants résident ailleurs, bien qu'elle leur rend visite régulièrement. De plus, la facture d'électricité, qui est établie sur la base d'un tarif forfaitaire ajusté annuellement en raison de des

difficultés financières de la demanderesse, ne reflète en aucun cas un manque de résidence stable à l'adresse en question. Votre interprétation selon laquelle des faibles mensualités entraîneraient une absence de domiciliation effective, est donc infondée et ne tient pas compte de la réalité de sa situation.

L'analyse des éléments objectifs permet aisément de conclure que Mme Gale réside en France, notamment depuis l'incendie qui a rendu sa maison inhabitable pendant plusieurs années. Ce seul fait aurait dû suffire à écarter tout doute sur son absence de résidence en Angleterre. Cette réalité, pourtant fondamentale, aurait dû être exposée et développée par son avocat à l'audience. Or, non seulement Me de Lipski n'a pas plaidé, mais il n'a pas non plus apporté les précisions nécessaires, alors même qu'il se trouvait dans une position unique pour le faire. En effet, il représente Mme Gale dans au moins trois autres procédures dans le même tribunal en France depuis 2021.

• **Dossier Société Eurotunnel devant le Tribunal Judiciaire de Paris RG 22/14703**

• **Dossier Syndicat des copropriétaires du Village Suisse à présent devant la Cour d'Appel de Paris RG 22/14703.**

• **Dossier Voies Navigables de France - Cour d'Appel de Douai No Dossier 21DA0235** •

Dossier Commune de Cléon - Tribunal Administratif de Rouen No Dossier 2403865

Ceci démontre, de manière indiscutable, une présence juridique continue et cohérente de la demanderesse sur le territoire français. Sa connaissance directe de la situation de sa cliente aurait pu constituer un témoignage précieux et objectif sur sa résidence effective en France. Le silence de l'avocat sur ces éléments essentiels n'a fait que renforcer votre incompréhension et les erreurs d'appréciation qui ont pu en découler.

Il est mentionné dans l'ordonnance que vous avez pris connaissance d'un "dernier document" avant votre délibéré, sans toutefois préciser sa nature ou sa date. Cette situation soulève une incertitude, car, dans le chaos de la procédure, notre avocat a déclaré ne pas avoir formulé de conclusions écrites. Parallèlement, le même jour, il nous a informés qu'il souhaitait plaider au

tribunal, ce qui ajoute une complexité supplémentaire à la compréhension de la situation.

De plus, alors même que Mature de Lipski se déportait en vous adressant une lettre, nous avons apporté des preuves – des extraits de ses emails du même jour – qui montrent qu'il avait l'intention de plaider. Cette contradiction et ces manipulations dans la gestion du dossier soulèvent de vives inquiétudes sur la manière dont la procédure a été conduite. Il demeure incertain quel document a réellement été pris en compte lors du débat, ce qui a pu perturber une évaluation objective et complète des éléments du dossier.

Dans ces conditions, nous estimons qu'il est essentiel de clarifier cette question dans le cadre de la présente demande de rétractation, afin de garantir que tous les éléments pertinents aient été dûment pris en compte par la juridiction.

Comment ne pas s'interroger sérieusement sur une possible collusion entre l'avocat de la demanderesse et la partie adverse ? Il ne s'agit pas ici d'un simple litige entre particuliers, mais d'une procédure opposant une citoyenne ordinaire à une multinationale pesant plusieurs milliards, accusée de graves irrégularités, notamment de violations de ses propres conditions de service, de défaut de vigilance et de manquements contractuels. Ces éléments ont été

documentés, étayés et produits dans deux procédures distinctes — contre Airbnb France et Airbnb Irlande — avec pièces à l'appui. Le comportement de l'avocat de la demanderesse dans ces deux affaires, allant de retards inexpliqués à des abstentions décisives et à une communication opaque avec le tribunal, ne peut être ignoré. À la lumière de l'ensemble, il devient difficile de croire à de simples négligences isolées : tout porte à croire que Airbnb, après plus de cinq ans de procédure, se trouvant dans une position affaiblie sur le fond, n'a eu d'autre issue que de s'appuyer sur des manœuvres procédurales, avec le concours tacite — voire actif — de l'avocat censé défendre les intérêts de Mme Gale, pour échapper à sa responsabilité.

1. **Absence d'activité professionnelle prouvée, mais presque ignorée** Airbnb affirme qu'elle

aurait un comportement de "professionnelle" sans **aucune preuve**, ni : • Nombre de réservations, •

Montant de revenus,

• Régularité,

• Déclarations fiscales, privé et pas entreprise,

• Documents contractuels prouvant une activité commerciale.

Il n'est jamais démontré qu'elle tirait un revenu substantiel de ces locations. Airbnb n'a produit aucune preuve — alors qu'elle seule en avait la capacité.

Vie personnelle en France – éléments ignorés

Vous vous êtes, Monsieur le juge, appuyé sur le fait que **ses enfants sont grands et vivent à l'étranger** pour nier toute vie familiale en France, alors même que **la demanderesse est aujourd'hui retraitée**, dispose de deux résidences en France, et n'a **aucun lien actif au Royaume-Uni** (propriété louée, enfants partis, nationalité française uniquement). Par ailleurs élément le plus important étant Brexit, et qu'elle n'a plus permis de séjour à long terme , du fait que ses enfants sont à présent adulte
La maison au Royaume-Uni, détruite par incendie, est utilisée pour **déduire à tort** qu'il s'agissait de sa résidence principale, alors que les faits démontrent **son départ définitif** et **réinstallation en**

France.

Le jugement semble manquer de cohérence dans plusieurs aspects importants de l'analyse des faits. D'une part, il déduit hâtivement que Mme Razzaghi-Khamski considère les lieux sinistrés comme son domicile sans prendre en compte les circonstances exceptionnelles liées au sinistre et le fait que la maison est restée inhabitable pendant plusieurs années . D'autre part, l'argument selon lequel son domicile serait au Royaume-Uni semble simpliste, basé sur des éléments contradictoires et insuffisamment clarifiés, comme l'adresse non reconnue par l'huissier et l'absence de mise à jour des informations fiscales.

Le tribunal remarque que Mme Razzaghi-Khamski évoque une "perte locative", ce qui indique qu'elle tire des revenus de la location de ses propriétés, ce qui sous-entend qu'elle ne vit pas dans la maison, mais la met en location. D'ailleurs, cette propriété est mentionnée dans ses

déclarations fiscales au Royaume-Uni, avec une adresse à Paris, bien que la partie adverse prétende qu'elle n'y est pas connue. Cependant, cela ne prouve pas que ces revenus proviennent spécifiquement d'Airbnb, car Mme Razzaghi-Khamski affirme ne louer ses biens que rarement via cette plateforme. Bien qu'il soit évident qu'elle loue ses propriétés, les revenus générés ne sont pas clairement associés à Airbnb, surtout avec seulement 10 réservations réparties sur 3 propriétés. L'incohérence du tribunal réside donc dans le fait qu'elle ne prouve pas que ces revenus soient directement liés à la location sur Airbnb, malgré sa mention de "perte locative".

Il est pertinent de préciser que les 10 réservations sur 2 ans n'ont pas été contestées par la partie adverse, ce qui, en soi, démontre que Mme Razzaghi-Khamski ne peut pas être considérée comme une utilisatrice professionnelle d'Airbnb. Cela renforce l'idée qu'elle ne loue ses propriétés que de manière occasionnelle, et non dans un cadre professionnel ou commercial.

Il convient de souligner que le témoignage de l'homme à tout faire, ainsi que la pièce pertinente, ont été présentés dans les documents. Celui-ci a clairement indiqué qu'il avait été embauché deux jours avant l'incendie à la suite d'une annonce publiée sur un site internet. Pourtant, cette même personne avait été qualifiée par Airbnb comme faisant partie de son personnel. La preuve de cette embauche, ainsi que le témoignage de l'individu, figuraient dans les documents soumis, mais ont été ignorés lors du débat.

Mme Razzaghi a demandé une indemnisation pour "perte locative", car la propriété était en cours de location à long terme avant l'incendie. Le locataire, qui a provoqué l'incendie, avait été choisi précisément parce qu'il allait signer un contrat de location à long terme. Cela montre que la propriété était en processus de location stable et continue, mais elle avait aussi des périodes de location occasionnelle sur Airbnb, principalement entre les baux à long terme. Ce type de location occasionnelle sur Airbnb, avec 10 réservations en 2 ans, prouve qu'elle ne loue pas de manière professionnelle ou régulière, mais de façon ponctuelle.

Airbnb, de son côté, n'a pas contesté ces 10 réservations sur 2 ans, ce qui montre qu'il n'y a aucune preuve que Mme Razzaghi-Khamski soit une "adhérente professionnelle" sur la plateforme. Les réservations limitées et espacées démontrent qu'elle ne fait pas une activité de location à grande échelle ou commerciale sur Airbnb, mais qu'elle loue ses biens de manière occasionnelle, entre les périodes de location à long terme.

En résumé, la demande de perte locative de Mme Razzaghi-Khamski repose sur le fait que la propriété était en location à long terme, et elle a été incendiée par un locataire qui avait été accepté précisément pour cette raison.

Il existe une incertitude sur la version des conclusions qui a été examinée par le juge. Il n'est pas clair si la version correcte des conclusions, mentionnant l'intention de Mme Razzaghi-Khamski de signer un contrat de location à long terme avec le locataire, a bien été déposée par son avocat,

Maître Délipski. Cela pourrait être un point crucial, car si cette version des conclusions n'a pas été prise en compte, cela pourrait expliquer certaines incohérences dans l'interprétation des faits par le juge.

Le jugement conclut que Mme Razzaghi-Khamski n'a pas prouvé qu'elle agissait en tant que consommatrice, mais cette analyse est contradictoire. En effet, elle n'a eu que 10 réservations sur 2 ans, et ce chiffre n'a pas été contesté par Airbnb. Cela montre clairement qu'elle n'est pas une professionnelle de la location, mais qu'elle loue de manière occasionnelle. Or, ce type de

location ponctuelle est précisément ce qui correspond à la définition de "consommatrice" dans le cadre du règlement Bruxelles I bis. Le tribunal aurait dû prendre en compte cet élément, mais il semble l'avoir ignoré, ce qui rend son analyse incohérente.

Il est important de noter qu'il y a une incohérence dans l'application du règlement Bruxelles I bis. Bien que le tribunal mette en avant l'argument du domicile pour justifier l'incompétence des juridictions françaises, il aurait été plus pertinent de préciser comment ce règlement a été appliqué dans le contexte spécifique de Mme Razzaghi-Khamski. La simple absence d'un domicile en France ne suffit pas à elle seule pour rejeter la compétence des juridictions françaises, d'autant plus que d'autres critères, comme le lieu de consommation des services ou la nature du contrat, pourraient être pris en compte pour déterminer la compétence.

De plus, une incohérence majeure réside dans le fait que le tribunal ne fait pas mention de la deuxième propriété de Mme Razzaghi-Khamski. Cette dernière possède bien deux propriétés, mais seules les informations concernant une seule propriété semblent être prises en compte. Pourtant, la deuxième propriété est également reconnue par Airbnb, ce qui aurait pu avoir un impact sur l'évaluation des éléments du dossier.

Enfin, l'argument selon lequel Mme Razzaghi-Khamski a eu seulement 10 réservations sur 2 ans, un chiffre qui n'a pas été contesté par Airbnb, montre bien que ses locations sont occasionnelles. Cela aurait dû être un facteur important pour contester l'argument selon lequel elle agirait en tant que professionnelle. L'absence de contestation par Airbnb des 10 réservations renforce l'idée qu'elle ne correspond pas à un modèle de location professionnelle. Pourtant, ce point ne semble pas avoir été pris en compte dans la décision du tribunal.

L'incohérence vient donc du fait que plusieurs éléments importants, comme la reconnaissance par Airbnb de la deuxième propriété, l'absence de contestation des réservations occasionnelles, et la prise en compte des critères du règlement Bruxelles I bis, n'ont pas été suffisamment clarifiés ni intégrés dans l'analyse juridique du tribunal.

Le tribunal reproche à Mme Razzaghi-Khamski de ne pas fournir d'avis d'imposition sur ses revenus en France, ce qui est essentiel pour établir la résidence fiscale. Cependant, l'absence d'avis d'imposition peut ne pas signifier qu'elle ne réside pas en France. Il aurait fallu que le tribunal prenne en compte la possibilité qu'elle n'ait pas de revenus imposables en France, ou qu'elle ait des revenus imposés ailleurs, comme au Royaume-Uni. Le tribunal ne semble pas prendre en compte cette nuance.

Le tribunal a pris en compte plusieurs documents fournis par Mme Razzaghi-Khamski, notamment un document administratif fiscal britannique mentionnant son adresse au **10 avenue de Champaubert**, Paris, ainsi qu'un avis de taxe foncière pour une autre propriété située au **78 avenue de Suffren**. Il convient de préciser que le **78 avenue de Suffren** correspond en réalité à la même adresse que le **10 avenue de Champaubert**, car il s'agit de deux entrées pour une même propriété. Cette adresse est celle du **10 avenue de Champaubert**, qui abrite un sous-sol transformé en logement, situé sous une galerie d'art. Ce détail aurait dû être clarifié par **Maître de Lipski** lors de la plaidoirie, mais il a refusé de le faire.

Le **document administratif britannique** (concernant ses impôts) n'a pas été traduit en français, ce qui a compliqué l'évaluation de sa résidence fiscale par le tribunal. Mais l'**adresse** de Mme Razzaghi-Khamski, figurant sur ses documents fiscaux, est clairement celle du **10 avenue de Champaubert**, ce qui indique qu'elle y réside ou y a un lien administratif solide, renforcé par

l'avis de taxe foncière qui renvoie à cette même adresse. Ce même document et son authenticité n ' a pas ete conteste Vous avez a mis en doute la **résidence principale** de Mme Razzaghi-Khamski en France, en se basant sur le fait qu'elle n'a pas fourni d'avis d'imposition complet en France et que certains documents (comme le formulaire anglais) n'étaient pas accompagnés de traduction officielle.

Cela montre que l'adresse française est bien associée à Mme Razzaghi-Khamski, bien que certains documents n'aient pas été entièrement pris en compte à cause de la question de la traduction.

Si les règles de droit avaient été correctement appliquées, il ne pouvait être fait abstraction des éléments substantiels présentés dans les deux procédures.

Dans l'affaire opposant Mme Razzaghi-Khamski Gale à Airbnb France, bien que la défense ait soulevé une exception d'irrecevabilité, le fond du litige avait été amplement documenté par plus de 45 pièces, démontrant de manière précise les irrégularités et la fraude commise. Airbnb France, paradoxalement, a pris part à la procédure tout en contestant sa recevabilité — ce comportement procédural ambivalent, juridiquement qualifié l'attitude dilatoire ou contradictoire, aurait dû être relevé par vous, conformément au principe selon lequel « nul ne peut se contredire au détriment d'autrui » (adage de droit constant, appuyé notamment par Cass. com., 20 juin 2000, n° 97-19.060).

• **Responsabilité juridique d'Airbnb France malgré la clause de compétence étrangère**

Airbnb France SARL ne saurait se réfugier derrière une séparation juridique avec Airbnb Ireland UC pour échapper à toute responsabilité en France. En participant activement à la promotion d'offres de service comme la « Garantie Hôte », en communiquant et en facilitant l'accès à des prestations en ligne, elle joue un rôle actif, au-delà d'un simple relais administratif. Ce rôle la distingue clairement d'un hébergeur passif au sens de la Loi pour la confiance dans l'économie numérique (LCEN).

La plateforme numérique devient juridiquement responsable dès lors qu'elle intervient dans la chaîne de commercialisation, surtout lorsqu'elle présente des services comme une assurance ou une garantie, sans indiquer de manière claire que ces engagements dépendent d'une entité étrangère hors de portée des juridictions françaises. Cette opacité constitue une pratique commerciale trompeuse, prohibée par **l'article L.121-1 du** Code de la consommation.

De surcroît, même si les conditions d'utilisation d'Airbnb prévoient une clause attributive de compétence au tribunal irlandais, cela ne saurait faire échec à la compétence des juridictions françaises en matière de pratiques déloyales ou de responsabilité civile.

Pour les consommateurs, cette clause est même réputée inopposable en vertu du **Règlement (UE) n°1215/2012 dit Bruxelles I bis,** et pour les professionnels, la compétence délictuelle française peut être invoquée sur la base de l'article **1240 du Code civil (ancien article 1382)**.

Enfin, en adoptant une stratégie consistant à promouvoir la Garantie Hôte comme un avantage clé pour les hôtes , tout en se déclarant incompétente juridiquement dès qu'un litige survient,

Airbnb France adopte un double discours particulièrement dangereux. Ce double jeu, à visée manifestement économique, crée une distorsion du droit, un risque pour le consommateur, et une évasion de responsabilité parfaitement incompatible avec les principes de loyauté contractuelle et de bonne foi **(article 1104 du Code civil).**

III. **Manœuvres d'Airbnb – Non contestées**

Le tribunal n'a pas pris en compte les points suivants concernant les arguments présentés par la partie adverse :

1. **Témoignages de l'étudiant, de l'homme à tout faire et de la femme de ménage :** Les témoignages présentés par la partie adverse, notamment celui de l'étudiant basé en Roumanie, de l'homme à tout faire engagé un jour avant l'incident, et de la femme de ménage, ont été considérés par le tribunal comme des éléments permettant de qualifier l'activité de "professionnelle". Cependant, ces individus n'étaient ni employés ni contractuellement liés à Mme Razzaghi-Khamski. Leur engagement était temporaire et ad hoc, sans structure formelle et pérenne, caractéristiques d'une véritable activité professionnelle. Le tribunal n'a pas pris en compte cette absence de fondement contractuel pour invalider ces témoignages.

2. **Rejet du statut de consommatrice sans justification :**
Le tribunal a rejeté le statut de consommatrice de Mme Razzaghi-Khamski sans justifications suffisantes. Selon les lois applicables, ce statut devrait être évalué en fonction de la nature et de l'ampleur de l'activité, et non sur la base de suppositions. Le tribunal n'a pas pris en compte que Mme Razzaghi-Khamski a effectué moins de 10 réservations sur une période de deux ans réparties sur trois propriétés, ce qui démontre clairement qu'il ne s'agissait pas d'une activité professionnelle, mais bien d'une location privée.

3. **Faible nombre de réservations :**
Le tribunal n'a pas pris en considération le faible nombre de réservations — moins de 10 sur deux ans — qui démontre clairement que l'activité de Mme Razzaghi-Khamski ne répond pas aux critères d'une activité professionnelle. Un nombre aussi restreint de réservations ne peut être raisonnablement interprété comme une entreprise commerciale. Ce point, qui n'a pas été contesté par la partie adverse, n'a pas été pris en compte par le tribunal.

4. **Ignorance du témoignage de l'homme à tout faire :**
Le tribunal n'a pas pris en compte le témoignage de l'homme à tout faire, embauché deux jours avant l'incident, bien que la partie adverse ait reconnu que cette personne faisait partie du "personnel" de Mme Razzaghi-Khamski. Le tribunal n'a pas pris en

considération le fait qu'Airbnb elle-même reconnaît cette personne comme faisant partie de

l’équipe, ce qui aurait dû être pris en compte dans l’évaluation de la situation.

5. **Confusion concernant l'adresse et la preuve de résidence fiscale en France :** Le tribunal n’a pas tenu compte du fait que l’adresse mentionnée par la partie adverse comme étant "britannique" est en réalité l’adresse française de Mme Razzaghi-Khamski au 10 avenue de Champaubert, Paris. La partie adverse n'a fourni aucune preuve substantielle que Mme Razzaghi-Khamski réside à une adresse britannique. Le tribunal n'a pas pris en compte cet élément pour contester la validité de leurs affirmations.

6. **Absence de chiffres concrets pour qualifier l'activité de professionnelle :** La partie adverse n’a pas fourni de chiffres ou de preuves concrets pour justifier que les revenus générés par l’activité locative de Mme Razzaghi-Khamski pouvaient être qualifiés de "professionnels" en raison de leur niveau. Le tribunal n’a pas pris en compte le fait que l’absence de rentabilité significative rend difficile la qualification de cette activité comme professionnelle.

7. **Propriétés comme investissements immobiliers :**
Le tribunal n’a pas pris en compte le fait que toutes les propriétés, y compris celle impliquée dans l’incendie, étaient des propriétés d'investissement et que deux d’entre elles ont été vendues. Ces propriétés étaient liées à un prêt bancaire, qui interdit expressément les locations de courte durée. Le tribunal n’a pas pris en considération l'impact de cette interdiction bancaire sur la nature de l'activité.

8. **Locations à long terme et revenus fiscaux :**
Les trois propriétés sont mentionnées dans la déclaration fiscale fournie par Mme Razzaghi-Khamski, et les revenus générés sont issus de locations à long terme, comme le montrent les documents fiscaux. Le tribunal n’a pas pris en compte ces éléments, et a continué à considérer l’activité comme professionnelle, sans évaluer correctement la nature réelle des revenus.

La fraude fait échec à toute règle de procédure, y compris devant vous, Monsieur le juge de la mise en état. Il est établi que vous n’avez pas à trancher le fond du litige ; cependant, il ne peut pour autant ignorer ou écarter des éléments sérieux laissant apparaître une fraude manifeste, car la fraude corrompt tout, y compris la compétence ou l'irrecevabilité. La jurisprudence constante rappelle que « la fraude fait échec aux règles de compétence » (Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865) et que la procédure ne saurait être détournée à des fins abusives ou trompeuses (principe général de droit).

En l'espèce, l'ensemble du dossier repose sur une série d'actes frauduleux : faux rapports d'expertise, dissimulation de preuves, intervention d'un avocat de la demanderesse au comportement ambigu voire déloyal, et soumissions irrégulières de pièces de la partie adverse. Toutes les pièces relatives à ces faits ont été présentées, accompagnées d'explications détaillées, afin d'étayer ces allégations. En refusant d'examiner ces faits au motif de l' irrecevabilité formelle, vous n’avez pas, Monsieur le juge, pu prendre en compte des éléments cruciaux qui auraient pu influencer la régularité de la procédure. Ce choix a permis à une situation problématique de perdurer, compromettant ainsi le droit à un procès équitable, qui est le fondement même du débat

contradictoire et de la loyauté procédurale. À ce stade, il aurait été approprié pour vous de reconnaître l'anomalie de la situation et d'envisager des mesures procédurales adéquates, telles qu'un renvoi ou un sursis, plutôt que de procéder à une clôture qui pourrait désavantager l'une des parties.

Synthèse de la Défense

1. Vices de Procédure : La demande de rétractation repose sur des vices de procédure majeurs, notamment le défaut de représentation de la demanderesse, résultant du déport de son avocat, Me de Lipski, sans notification préalable. Ce manquement a gravement affecté le droit à une défense équitable et au respect du contradictoire.
2. Incohérences dans l'Appréciation du Jugement : Le jugement s'appuie sur des éléments partiels et sortis de leur contexte, en ignorant des preuves cruciaux apportées par la demanderesse, ce qui a faussé l'évaluation de sa résidence
effective en France et a conduit à des conclusions erronées sur sa situation familiale. **3. Éléments Ignorés Relatifs à la Vie Personnelle** : vous avez, semble-t-il, minimisé la vie familiale en France de la demanderesse, en se basant sur des arguments fallacieux concernant la présence de ses enfants à l'étranger. Il a également utilisé à tort une propriété au Royaume-Uni, détruite par un incendie, pour déduire qu'elle constituait sa résidence principale, alors que des preuves démontrent son installation définitive en France.
4 Manœuvres d'Airbnb : Les preuves présentées par Airbnb, incluant des témoignages non vérifiés, ont été acceptées sans critique, tandis que les arguments documentés de la demanderesse ont été écartés. De plus, des éléments indiquant des actes frauduleux ont été ignorés, compromettant ainsi l'intégrité de la procédure.
5 Violation des Droits Fondamentaux : L'ensemble de la procédure a été viciée par des manœuvres procédurales, nuisant au droit de la demanderesse à un procès équitable. La jurisprudence rappelle que la fraude corrompt toute règle de procédure, et vous auriez dû prendre en compte ces anomalies pour garantir un procès juste.
6 Si la partie adverse a obtenu des informations en usant d'une requête Béteille, cela suppose une autorisation préalable du juge, conformément aux exigences de loyauté procédurale. Or, nous n'avons jamais été informés d'une telle
démarche, ce qui soulève une grave atteinte au principe du contradictoire prévu à l'article 16 du Code de procédure civile. Si, pire encore, ces informations ont

été recueillies sans autorisation judiciaire, il s'agirait alors d'une violation manifeste du droit, pouvant être qualifiée de fraude procédurale. Une telle manœuvre expose son auteur à la nullité des actes concernés, ainsi qu'à des sanctions disciplinaires, voire pénales.

Je vous informe que je suis constitué en qualité d'avocat pour la suite de la procédure en cours. Toutefois, il est à noter qu'il avait été espéré qu'une ouverture du débat soit effectuée, notamment pour clarifier certains points très importants relatifs à l'ensemble du dossier, et plus spécifiquement concernant le rôle d'Airbnb France ainsi que les erreurs judiciaires apparentes dans cette affaire.

Il convient de souligner que ce document, qui aurait dû être envoyé dans les délais requis, a malheureusement été retourné à Madame Gale en raison de l'absence de représentation légale à ce moment-là. Nous souhaitons que ce dossier soit désormais consulté par vous, afin que vous puissiez évaluer l'ampleur de la situation et prendre en considération les éléments essentiels de ce dossier avant toute décision. (Pièce N 27)

Airbnb France a déclaré l'irrecevabilité en prétendant que la garantie hôte n'était pas gérée par Airbnb France, mais le bordereau de pièces adverses, comportant près de 45 documents, montre clairement qu'ils sont eux-mêmes entrés dans le débat de fond. En abordant des questions liées à

la responsabilité de Airbnb Irlande, la partie adverse a implicitement reconnu que la procédure ne pouvait se limiter à une simple question d'irrecevabilité, ce qui montre une incohérence flagrante dans leur position. Le tribunal aurait dû prendre en compte cette contradiction, car elle remet en cause l'argument d'irrecevabilité et expose une manipulation du débat, visant à éviter une véritable analyse du fond de l'affaire. L'Article 563 du Code de procédure civile sur la fraude, ainsi que le principe "fraus omnia corrumpit", imposent de traiter ces éléments avec sérieux et de ne pas limiter l'examen à une question purement procédurale, surtout lorsque des manipulations sont en jeu.\

Le bordereau des pièces (Pièce N 28) montre clairement que Maître Rouhette a produit de nombreuses pièces traitant exclusivement du fond du litige, y compris des rapports d'expertise, des échanges contractuels, ainsi que des correspondances relatives à la Garantie Hôte. Or, ces pièces ont été versées au soutien de conclusions d'incident prétendument limitées à l'irrecevabilité. Cette contradiction flagrante entre l'objet affiché des conclusions et leur contenu réel démontre une volonté délibérée d'engager un débat sur le fond tout en tentant d'en tirer avantage procédural. Une telle démarche, trompeuse et contraire à la loyauté des débats, vous aurait dû conduire à rejeter l'exception d'irrecevabilité ou à, tout le moins, ordonner un examen complet du fond

Les manipulations incessantes dans cette affaire ont conduit à une prolongation injustifiée du litige depuis 2021, retardant l'accès à la justice et perpétuant des injustices. En vertu de l'Article 173 du Code de procédure civile, le juge de la mise en état (JME) a le pouvoir d'ordonner toutes mesures nécessaires pour faire avancer l'affaire et mettre fin aux abus de procédure. Le JME peut ainsi, selon l'Article 174 du même code, prendre toutes les décisions nécessaires pour assurer le bon déroulement du procès, y compris ordonner une fin de procédure ou des sanctions contre les parties qui retardent le règlement du litige de manière abusive. La persistance des manipulations constitue une entrave à l'application de ces règles, et il est de la responsabilité du juge de mettre fin à cette situation pour rétablir l'équité dans le procès.

Sur le silence des conseils face à des accusations graves :

La demanderesse tient à souligner que plusieurs accusations précises de fraude, dissimulation de pièces et manœuvres procédurales abusives ont été portées à l'encontre des conseils notamment Maître Lipski et Maître Rouhette, sans qu'aucun démenti, rectification ou explication ne soit apporté à ce jour. Ce silence persistant, dans un contexte juridique aussi sensible, ne peut être interprété que comme une confirmation tacite des faits reprochés, et vient renforcer la demande de rétractation de l'ordonnance. Il appartient au juge, en application de l'article 563 du Code de procédure civile et du principe fondamental de loyauté dans le procès, de tenir compte de ces éléments nouveaux, qui jettent un doute sérieux sur l'intégrité de la procédure ayant conduit à la décision contestée.

CONCLUSION

Madame Nooshkin RAZZAGHI Gale subit depuis 2021 les conséquences d'une affaire marquée par de graves irrégularités procédurales, une obstruction systématique de la part de la société Airbnb, et un déni de justice persistant.

La durée anormale de la procédure, les manœuvres dilatoires de la défenderesse, et l'incurie dans le traitement initial du dossier ont provoqué un effondrement économique et personnel de la demanderesse, aujourd'hui privée de son logement principal – saisi par sa banque – d'une valeur de 2.100.000 £, en raison directe des pertes causées par Airbnb.

Ces faits ne relèvent pas de simples différends contractuels, mais d'un comportement fautif aggravé, dont les effets durables justifient pleinement une réparation intégrale du préjudice

subi.
Conformément à l'article 562 du Code de procédure civile, la Cour d'appel, saisie de l'appel principal, dispose du pouvoir de statuer sur le fond lorsque le litige est en état d'être jugé.

Étant donné que l'affaire a été entachée d'irrégularités substantielles, justifiant la demande de révision du jugement, le juge de la mise en état a accepté d'organiser une audience à ce sujet lors de celle du 10 septembre.

En conséquence, cette situation établit l'existence d'un préjudice, ouvrant droit à une demande d'indemnisation pour les pertes subies.

Bilan des Pertes Subies (Mise à jour)

Pertes Matérielles :

● Honoraires d'agents Londres (5 % x 4) : **283.300 €**

● Perte locative de juillet 2021 à janvier 2023 : **56.660 €**

● Travaux inachevés (jan. 2023 à jan. 2024) : **125.843,55 €**

● Réservations annulées par Airbnb : **36.162 €**

● Œuvres d'art détruites (pièce 45) : **9.775 €**

● 2 oeuvres d art supplementaire : **23.425 €**

● Intérêts annuels 5 % sur 3 ans : **75.980,25 €**

<u>Total pertes matérielles : 611.145,80 €</u>

Pertes Exceptionnelles Supplémentaires :

● **Saisie de la résidence principale** de Madame Gale par l'institution bancaire, consécutive aux pertes économiques subies.

<u>● Valeur estimée : 2,100,000 £ (environ 2.471.146,30 € au taux de conversion du 6/12/2024)</u>

Préjudices Personnels :

● Préjudice moral : souffrances psychologiques, stress et anxiété causés par le traitement injuste subi par la demanderesse.

● Préjudice émotionnel : détérioration du bien-être général, isolement social et impact négatif sur la qualité de vie.

L'avocat londonien, Me Mark Clinton, expert en la matière, a estimé que compte tenu de la gravité des faits et de la capacité financière d'Airbnb — une entité valorisée à 9 milliards de livres — une compensation mensuelle de 50.000 £ serait appropriée pour réparer ces préjudices.

Cette estimation repose notamment sur la police d'assurance « Garantie Hôte » d'Airbnb de 2021, qui devait couvrir ce type de sinistre et que la société refuse injustement d'activer.

Période considérée : de juillet 2021 à ce jour (48 mois).
Total estimé : 2.400.000 £, soit environ 2.808.000 € (taux de conversion 1 £ = 1,17 €).

Nous demandons respectueusement au tribunal d'accepter cette évaluation comme base d'indemnisation des préjudices subis par Madame Nooshkin Razzaghi-Gale

Les agissements prolongés, sur plus de cinq ans, d'une entité pesant plusieurs milliards de dollars, qui cherche à éluder ses responsabilités en se retranchant derrière des entités fictives ou des structures complexes, aggravent considérablement le préjudice subi par la demanderesse. Ce comportement dilatoire et déloyal démontre une volonté manifeste d'éviter toute réparation, malgré l'existence d'une police d'assurance claire, ce qui justifie pleinement la demande d'indemnisation présentée devant le tribunal.

il est demandé à la Cour :

● de faire droit à l'appel formé par Madame RAZZAGHI Gale

● de constater les fautes, irrégularités et manquements graves de la société défenderesse,

● de condamner Airbnb à indemniser intégralement la demanderesse à hauteur de **3.082.292,10 €** pour les pertes matérielles et les préjudices subis,

● de prendre acte de la perte de sa résidence principale d'une valeur de **2.100.000 £**, ●

d'ordonner un paiement sous 15 jours à compter du jugement,

● d'appliquer un taux d'intérêt légal majoré (20 %) à compter du jugement,

● de condamner Airbnb aux entiers dépens et au paiement de **10.000 €** au titre de l'article **700 du CPC**.

Cette affaire appelle une réponse judiciaire ferme, à la mesure du préjudice infligé à une citoyenne ordinaire, victime d'un déséquilibre manifeste dans le rapport de force contractuel.

PAR CES MOTIFS

Vu le Règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre

2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, notamment ses dispositions relatives à la compétence des tribunaux en matière de litiges entre particuliers, et étant donné que Madame Gale est résidente en France.

Vu l'article 102 du Code civil,

Vu les conditions de service 2021 et la police d'assurance 2021 d'Airbnb,

Vu les conditions générales de la Garantie Hôte 2020 d'Airbnb,

Vu la jurisprudence constante de la Cour de justice de l'Union européenne,

Vu la jurisprudence de la Cour de cassation,

Il est demandé à la Cour d'appel de Paris :

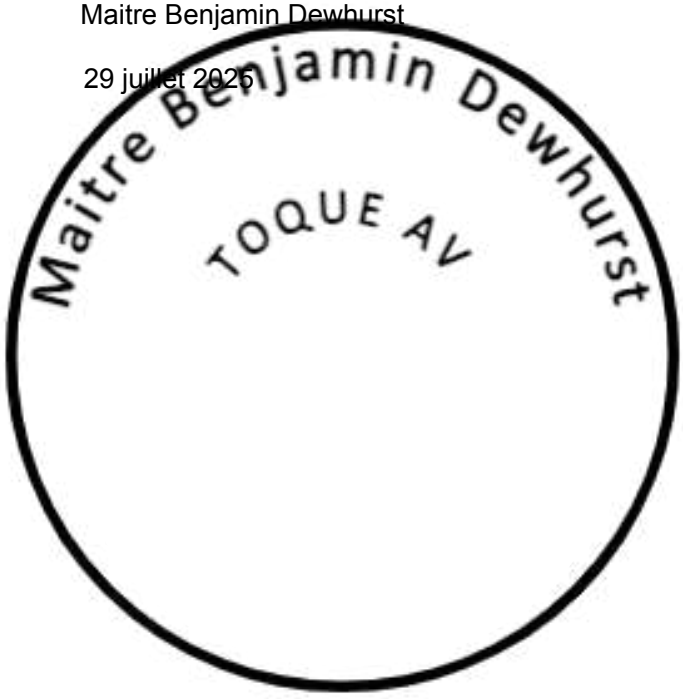
De juger que les juridictions françaises sont compétentes pour connaître des demandes formulées par Madame Nooshkin RAZZAGHI GALE à l'encontre de la société Airbnb Ireland Unlimited Company,

En conséquence, de déclarer compétente la Cour d'appel de Paris,

De condamner la société Airbnb Ireland Unlimited Company à verser à Madame Nooshkin RAZZAGHI GALE la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Maitre Benjamin Dewhurst

29 juillet 2025



Bordereau de pièces

Dossier RG n° 24/05337
Affaire : Madame Nooshkin RAZZAGHI- Gale c/ Airbnb Ireland Unlimited Company

Pièce N 1 : 7 mai lettre dénonciation huissier et évidence

Pièce N 2 : Preuve d'être connue

Pièce N 3 : Lettre au juge 1

Pièce N 4 : 12 mars lettre adressée au Juge

Piece N 5 : Argument plaidoirie

Piece N 6 : Cover note President Tribunal

Pièce N 7 : Lettre au juge 2
Pièce N 8 : demande de clôture

Pièce N 9 : Act. signifié contreMaître de Lipski

Pièce N 10 : Plainte contre Maître de Lipski

Pièce N 11 : Plainte contre Me Rouhette

Pièce N : 12 mars - Rouhette déloyale malhonnête.pdf

Pièce N 13 : 31 Mars lettre au bâtonnier de Paris et au Procureur de la République Piece N 14 : Mise en lumière des irrégularités commises par Me Rouhette Pièce N 15 : 31 mars - Lettre au bâtonnier de Meaux

Pièce N 16 : 29 avril - Plainte aux bâtonniers

Pièce N 17 : 27 avril - Demande d'intervention du bâtonnier

Pièce N 18 : 19 avril Réponse du bâtonnier de Meaux

Pièce N 19 : 6 mai – Plainte contre Me de Lipski

Pièce N 20 : 14 avril – Lettre au Procureur copie consorts

Pièce N 21 : Lettre de Madame la Procureure de la République

Pièce N 22 : Lettre de Madame la Procureure de la République avec PDF Pièce N 23 - Lettres d'avertissement à l'encontre de Me de Lipski depuis 2022 Pièce N 24 - Règlement Citoyen de EU/Rejet version anglaise

Pièce N 25 - Règlement Citoyen de EU/ Rejet Version Française

Pièce N 26 - Les Lettres de plaintes contre Maître Rouhette au bâtonnier de Meaux x9 Pièce N 27 - Ouverture du débat

Pièce N 28 - Bordereau de Pièces Présenté par Airbnb France

Pièce N 29 - Conclusion Incident x 3 dans la procédure Airbnb France

Pièce N 29 Mme GALE c. AIRBNB France - Conclusions d'incident n° 3 régularisées le 12 mars 2024

PIÈCE N 30 REPONSE JUGEMENT DÉSISTEMENT-3-1.pdf

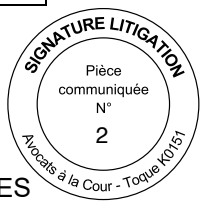
Piece N 31 DECISION - Ordonnace desistement Total par la magistrate.pdf

Piece N 32- DECLARATION D APPEL DE L' ORDONNANCE DU JUGE DE LA MISE EN ETAT DU 11 JUIN 2024

Pièce N 33 - Letter d amande photographiée des impôts britannique.jpg

Piece N 34 IMPOSITION Ms Nooshkin Gale 2021 Royaume Uni -1.pdf.pdf

Extraits des pièces communiquées au soutien des conclusions d'appelante du 29 juillet 2025 régularisées devant la Cour d'appel de Paris dans la procédure RG n° 25/08933



Pièce n° 1

Email de Xavier de Lipski à Mme Gale du 11 mars 2025 :

« MERCI DE M'ENVOYER L ARGUMENTAIRE CONCIS SUR UNE PAGE OU DEUX PAGES IMMEDIATEMENT
MME GALE S ENGAGE COMME CONVENU ET COMME VOUS AVEZ ECRIT PRENDRA EN CHARGE LES SOMMES RECLAMEES PAR AIRBNB IRELAND DANS LE CAS OU ELLE SERAIT CONDAMNER PUISQUE LES CONCLISIONS ONTETE ENTIEREMENT REDIGEES PAR VOUS » (p. 1, surlignements jaunes ajoutés)

Pièce n° 5

Document établi par Mme Gale et son équipe « ARGUMENTS DE LA PLAIDOIRIE POUR XAVIER » (p. 2, surlignements jaunes ajoutés)

Pièce n° 10

Lettre de Natalia Gale à Xavier de Lipski du 28 février 2025 :

« Le fait que nous préparions les assignations pour faciliter votre tâche ne vous exonère en rien de vos responsabilités d'avocat » (p. 4, surlignements jaunes ajoutés)

Pièce n° 16

Lettre de Mme Gale à Mme la Bâtonnière du Barreau de Meaux du 29 avril 2025 :

« Nous rappelons que Madame Gale a **intégralement payé Maître De Lipski et elle vous a fait part avec justificatif de ces paiements.** et que nous avons même pris du temps pour **le défendre** dans une précédente réclamation que Maître Rouhette a initiée contre lui auprès de l'Ordre des avocats en 2023 » (p. 6, surlignements jaunes ajoutés)

« Nous sommes choqués de constater que, plutôt que de nous remercier pour notre contribution à la production de documents essentiels — qu'il a même négligé de relire —, il continue d'accuser Madame Gale de menaces. Pourquoi devrait-elle avoir besoin de menacer quelqu'un, alors que Maître de Lipski a lui-même omis d'envoyer les documents correctement par RVPA ? Maître de Lipski, a refusé de collaborer et à cause des difficultés, lorsque , même les documents administratifs , les dossiers, et les pièces étaient tous préparés depuis NY, et envoyé par DHL, afin de faciliter sa tâche. (…) En tant qu'avocat qualifié, il doit comprendre que, dans une affaire aussi complexe, les écrits ne doivent pas nécessairement émaner de lui » (p. 7, surlignements jaunes ajoutés)

Pièce n° 23

Lettre de Natalia Gale à Xavier de Lipski du 3 février 2025 :

« Tous les documents ont été préparés par nos soins, et il est essentiel qu'ils soient vérifiés avant d'être envoyés par RPVA.
Ces procédures sont complexes, mais elles sont parfaitement légitimes et produites de manière professionnelle avec l' aide de Pierre , John, David, Lucy . Cela ne remet pas en cause vos compétences.

Les documents, qui s'élèvent à 40-50 pages, ont demandé un travail considérable, impliquant plusieurs personnes. Nous savons que vous êtes un cabinet sans assistance , et nous n'avons jamais voulu vous mettre sous pression. Cependant, il est important de noter que vous avez mentionné avoir travaillé de longues heures pour ces procédures , ce qui ne correspond pas à la réalité.
Le travail de préparation, y compris l'estampillage des documents, prend un temps significatif, tout comme la recherche et la vérification des jurisprudences. Le document de plaidoirie sera également prêt le jour de l'audience, pour vous » (p. 9, surlignements jaunes ajoutés)

Lettre de Mme Gale à Xavier de Lipski du 30 janvier 2025 :

« Pour rectifier cette situation, nous avons fait appel à John, Pierre et Lucy, des professionnels de métier pour vous assister, qui ont travaillé d'arrache-pied à préparer des documents et conclusions solides, respectant des normes juridiques exceptionnelles » (p. 10, surlignements jaunes ajoutés)

« **Alors que nous vous avions demandé mainte fois que nous avions besoin d' avoir accès à tous les documents concernant la partie adverse. Je vous répète , RIEN N EST PREPARE PAR VOUS, TOUT EST PRÉPARÉ PAR JOHN ET PIERRE , RIEN DE VOUS DONNE LE DROIT À TOUT GARDER DISSIMULER** (…)
Tout le travail a été préparé pour vous, et il est incompréhensible qu'une telle inaction et négligence subsistent » (p. 11, surlignements jaunes ajoutés)

« Cette procédure, accompagnée de 60 pages de documents préparés par John et Lucy, a été entièrement finalisée, mais vous n'avez ,pris aucune initiative et refusez de clarifier la suite à donner » (p. 12, surlignements jaunes ajoutés)

« Les documents préparés par John et Pierre doivent être validés par vous via Google Docs, vérifiés par Lucy, et ensuite convertis en PDF par elle avant d'être envoyés (…) Les arguments en plaidoirie seront préparés à l'avance par Pierre et John pour vous aider à défendre au mieux nos intérêts » (p. 13, surlignements jaunes ajoutés)

Lettre de Mme Gale à Xavier de Lipski du 26 février 2024 :

« Vous avez signifié , les mêmes assignations à plusieurs reprises, alors que tout a été préparé par John et Lucy (…)
Vous continuez à répéter des lettres confidentielles, alors que vous ne faites que de copier Maître Rouhette, puisque, dans la dernière lettre adressée à Madame la Bâtonnière de Meaux, nous lui avons fait savoir que Maître Rouhette ne fait que de mentir… Il n y a pas de lettres confidentielles. NATALIA VOUS A DEMANDÉ DE LUI MONTRER DE QUELLES LETTRES CONFIDENTIELLES VOUS FAITES RÉFÉRENCE MAIS VOUS NE RÉPONDEZ PAS .
Vous demandez de retirer la mention "Officielle" de la première lettre du 7 Décembre adressée à Maître Rouhette lui informant de notre intention de signifier une assignation. CETTE LETTRE NE DOIT PAS ÊTRE RETIRÉE À AUCUN PRIX , CAR C EST LA LETTRE CRUCIALE QUI PROUVE QUE MAITRE ROUHETTE N A RIEN FAIT POUR VOUS INFORMER QUE AIRBNB FRANCE NE DOIT PAS ETRE CIBLEE, ET QUE L ENTREPRISE PRINCIPALE EST CELLE SITUEE EN IRELAND (…) Pour quelqu' un qui ne fait rien, puisque parmi les 250 pages produites par John, pour ce dossier, vous n' avez rédigé que cette fameuse lettre en date du 7 Décembre 2022, vous n' avez rien fait d' autre » (p. 15, surlignements jaunes ajoutés)

15 of many

Lucie W <glucigriggi@gmail.com>
to nasterboost@gmail.com

Wed, Mar 19, 4:04 PM

Il a écrit au juge pour lui faire part de son souhait de se déporter, mais le contenu de cette lettre reste inconnu. En parallèle, il nous a induits en erreur en nous affirmant qu'il se rendrait au tribunal pour plaider. Cette tromperie, qui a marqué l'attitude de Maître de Lipski dès le début, a été au cœur de la situation. Finalement, comme nous le savons, il s'est présenté au tribunal, s'est assis aux côtés des avocats d'Airbnb, mais n'a jamais pris la parole pour plaider.

---------- Forwarded message ---------
From: **De Lipski Xavier** <xde.lipski@yahoo.fr>
Date: Tue, Mar 11, 2025 at 5:35 AM
Subject: AIRBNB IRELAND
To: Lucie Wales <glucigriggi@gmail.com>

MERCI DE M'ENVOYER L ARGUMENTAIRE CONCIS SUR UNE PAGE OU DEUX PAGES IMMEDIATEMENT

MME GALE S ENGAGE COMME CONVENU ET COMME VOUS AVEZ ECRIT PRENDRA EN CHARGE LES SOMMES RECLAMEES PAR AIRBNB IRELAND DANS LE CAS OU ELLE SERAIT CONDAMNER PUISQUE LES CONCLISIONS ONTETE ENTIEREMENT REDIGEES PAR VOUS

Benjamin Dewhurst
TOQUE AV

----- Message transmis -----
De : Lucie W <glucigriggi@gmail.com>
À : De Lipski Xavier <xde.lipski@yahoo.fr>
Envoyé : mardi 11 mars 2025 à 11:14:07 UTC+1
Objet : Re: dernier avertissement

Nooshkin is already at the tribunal , with all explanatory documents including arguments of defense . I advise to call her as there are other documents explaining that we believe that you are in direct collusion with airbnb . You are making the situation worse to yourself . You are either helping yourself nor aiibnb . As we won't allow it

[...]

On Tue, Mar 11, 2025, 00:20 De Lipski Xavier <xde.lipski@yahoo.fr> wrote:

> Madame,

ARGUMENTS DE LA PLAIDOIRIE POUR XAVIER

Monsieur le Président



Je vous prie de bien vouloir prendre en considération les éléments suivants en ce qui concerne la compétence de la juridiction française pour examiner la présente affaire.

Tout d'abord, il est important de souligner que **les conditions générales de service d'Airbnb** stipulent que, en tant que consommateur, Mme Gale a la possibilité de saisir les juridictions de son pays de résidence, c'est-à-dire la France. Ce principe est largement reconnu et protégé par la **législation européenne** en matière de consommation, qui vise à garantir l'accès à la justice des consommateurs et à les protéger dans les contrats transfrontaliers. En effet, la réglementation européenne permet à un consommateur de porter une action en justice devant les juridictions de son pays de résidence, même si l'entreprise est domiciliée à l'étranger.

Ainsi, même si les services d'Airbnb sont gérés par **Airbnb Irlande**, Mme Gale, en tant que **résidente en France** et consommatrice, est en droit de saisir les **juridictions françaises**. Ce droit est basé sur sa résidence en France et son statut de consommateur, ce qui constitue une base juridique solide pour justifier la compétence de cette juridiction pour trancher le litige en question.

Je vous remercie de bien vouloir considérer ces éléments dans l'examen de la compétence de la juridiction française pour cette affaire.

Monsieur le Président,

Je souhaiterais également attirer votre attention sur le cadre juridique européen, qui protège les droits des consommateurs, notamment en matière de compétence juridictionnelle.

Le **Règlement (UE) n° 1215/2012**, plus communément appelé **Bruxelles I bis**, est un texte fondamental qui régit les règles de compétence judiciaire en Europe. L'article **18** de ce règlement prévoit de manière claire et explicite que, lorsqu'un

[...]

N.Gale
78 avenue de Suffren
75007 Paris

28 Fevrier 2025

Xavier de Lipski
Avocat a la Cour
25 bd Jean Rose
77100 Paris



Officielle

Manquements Graves et Responsabilité Engagée

Bonjour Maitre de Lipski

Je vous écris afin de clarifier certains points essentiels. Tout d'abord, il est nécessaire de souligner les défaillances notables dans les assignations précédemment signifiées, qui, sous prétexte de défendre votre cliente, étaient remplies d'erreurs et d'omissions répétées. Vous avez pourtant été dûment rémunéré pour ces assignations, malgré les nombreuses irrégularités qui ont été clairement exposées dans l'acte récemment signifié à votre encontre.

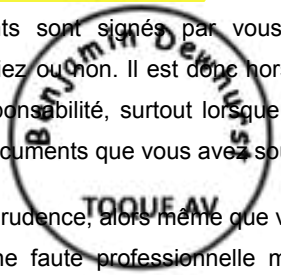
Syndic Du Village Suisse

Nous vous avons soumis un document minutieusement préparé, accompagné de 16 pièces justificatives, que vous avez malheureusement envoyé par RPVA à la dernière minute, le 19 février, date limite, alors que ce même document vous avait été transmis trois semaines plus tôt. Il apparaît de manière évidente que vous n'avez pas pris le temps de lire ce dossier, puisque, à notre grande surprise, vous avez rempli les 5 à 6 premières pages avec des informations qui contredisent entièrement le contenu du dossier, et les pièces numérotées ne correspondent en aucune façon aux autres documents fournis. Cette attitude soulève légitimement des interrogations quant à vos véritables motivations.
Je tiens à souligner que la condamnation à 3 000 euros dans le cadre de la procédure précédente est formellement réfutée, comme cela a été clairement précisé dans notre dernier

[...]

CONCLUSION

Le fait que nous préparions les assignations pour faciliter votre tâche ne vous exonère en rien de vos responsabilités d'avocat. Ces documents sont signés par vous, ce qui engage pleinement votre responsabilité, que vous le vouliez ou non. Il est donc hors de question que vous tentiez de nous faire porter la moindre responsabilité, surtout lorsque nous constatons, avec preuves à l'appui, la qualité discutable des documents que vous avez soumis.



Votre refus d'assister ne serait-ce qu'avec la jurisprudence, alors même que vous avez accepté ces affaires et encaisser vos honoraires, est une faute professionnelle manifeste. En tant qu'avocat, vous avez l'obligation de défendre ces dossiers avec rigueur, de fournir des conseils et de contribuer activement à la préparation des documents. Il ne s'agit pas ici de litiges mineurs, mais de procédures majeures, aux conséquences considérables.

Nous ne tolérerons plus vos manœuvres dilatoires ni vos tentatives de déstabilisation, qui ont déjà gravement affecté la santé de notre mère. Elle a signé avec vous des contrats établissant un pourcentage sur d'éventuelles condamnations, et nous vous informons clairement qu'aucune condamnation injustifiée CONTRE MA MERE ne sera acceptée. Si cela devait arriver, nous vous en tiendrons directement responsables et engagerions immédiatement une procédure à votre encontre.

Des sommes considérables ont été versées pour ces procédures, et leur prolongation excessive est uniquement due à vos erreurs et négligences répétées. Tout sera démontré par des preuves incontestables.

Natalia Gale/ De la part de ma mere

[...]

Nooshkin Gale
10 Avenue Champaubert
75015 Paris

Paris, le 29 avril 2025

Maître Tania Mandé
Palais de Justice,
Avenue Salvador Allende,
77100 Meaux

Xavier de Lipski (avcat)
25 bld Jean Rose
76000 Meaux.

URGENT / OFFICIEL

Objet : Plainte actualisée à l'encontre de Maître De Lipski – Refus de communication du RPVA et manquements graves à ses obligations

Chere Madame la Batonniere

Je représente Madame Gale depuis le début de ces procédures et suis basé à NY, et ce, après avoir constaté les manquements de Maître de Lipski dans la préparation de ses dossiers. Nous avons essayé de l'assister tout au long de ce processus, mais il est évident que Maître de Lipski avait un agenda caché contre sa cliente, Madame Gale.

Avec plus de 40 ans d'expérience dans le domaine du contentieux international, je suis profondément désolé de constater que Maître de Lipski a totalement ignoré la souffrance de Madame Gale. Aujourd'hui, ce que nous observons n'est pas seulement l'affaire de son incendie, où elle a tout perdu, mais plutôt les irrégularités et les fraudes commises par les avocats, y compris Maître de Lipski et l'avocat de la partie adverse, Maître Rouhette.

Nous faisons suite à la plainte initiale à l'encontre de Maître De Lipski et souhaitons vous alerter à nouveau sur les faits extrêmement préoccupants et persistants.

1. Refus répété de communiquer les tableaux RPVA

Nous avons formellement demandé à Maître De Lipski, à plusieurs reprises, de nous transmettre les **tableaux RPVA** relatifs à **quatre procédures** dans lesquelles il était mandaté. Ces tableaux sont des documents essentiels permettant à tout justiciable de vérifier le suivi concret de ses dossiers, les actes déposés, les délais, les échanges entre avocats, et donc l'existence d'une défense effective.

À ce jour, ce refus persiste, malgré nos démarches et même votre intervention . Ce silence constitue une **violation manifeste du droit fondamental de Madame Gale à l'information sur la gestion de ses affaires** (principe de transparence, droits de la défense, et droits à un

recours effectif garantis notamment par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme).

2. Responsabilité professionnelle toujours engagée

Maître De Lipski a non seulement failli à ses obligations déontologiques (devoir de diligence, d'information et de loyauté), mais **empêche activement la régularisation du dossier** en dissuadant d'autres avocats de reprendre l'affaire, **en dépeignant Madame Gale comme déraisonnables**. Cette attitude nuit gravement à son droit à une défense effective. Maître Lipski doit comprendre que sa responsabilité est toujours engagée , tant qu' elle n' a pas d' avocat . Donc plus Maître de Lipski essaie de mettre le bâton dans les rues, plus il rend la situation encore plus difficile pour lui-même.

3. Absence d'action malgré paiement complet

Nous rappelons que Madame Gale a **intégralement payé Maître De Lipski et elle vous a fait part avec justificatif de ces paiements.** , et que nous avons même pris du temps pour **le défendre** dans une précédente réclamation que Maître Rouhette a initiée contre lui auprès de l' Ordre des avocats en 2023, croyant encore en sa bonne foi. Mais les faits montrent que **rien n'a été fait dans les délais ni avec sérieux**, et qu'aujourd'hui encore, Madame Gale reste **sans représentation juridique**, et tout cela à cause de Maître de Lipski.

4. Responsabilité de l'assurance professionnelle

Nous estimons désormais que toutes les **pertes subies et à venir** du fait de son inaction, de ses refus délibérés et de son obstruction, **engagent pleinement sa responsabilité civile professionnelle**, et par conséquent **celle de sa compagnie d'assurance**.

Fondements juridiques invoqués :

- **Article 4.1 du RIN (Règlement Intérieur National des avocats)** : obligation de rendre compte et de communiquer les documents nécessaires à son client.
- **Article 8.2 du RIN** : obligation de diligence.
- **Article 1.3 du RIN** : devoir de loyauté envers le client.
- **Article 6 CEDH** : droit à un procès équitable, droit à l'information et à un recours effectif.
- **Code de déontologie des avocats** : devoir d'information, d'écoute, d'indépendance et de probité.

Nous vous demandons instamment de **faire injonction à Maître De Lipski** de transmettre les tableaux RPVA dans les plus brefs délais, et d'examiner sa responsabilité pour l'ensemble de ces manquements, ainsi que l' indemnisation **par voie d'assurance professionnelle** demandée depuis plusieurs mois. Ces retards causent une immense angoisse et cette incertitude à ne pas savoir à quoi s' attendre est devenue insupportable pour Madame Gale.

Toutes ces difficultés sont causées par Maître de Lipski lui-même. Aucun d'entre nous n'a cherché à nuire à sa réputation ; au contraire, nous avons tout fait pour l'aider à renforcer sa notoriété, en l'assistant dans des procédures extrêmement importantes.

Nous sommes choqués de constater que, plutôt que de nous remercier pour notre contribution à la production de documents essentiels — qu'il a même négligé de relire —, il continue d'accuser Madame Gale de menaces. Pourquoi devrait-elle avoir besoin de menacer quelqu'un, alors que Maître de Lipski a lui-même omis d'envoyer les documents correctement par RVPA ? Maître de Lipski, a refusé de collaborer et à cause des difficultés, lorsque , même les documents administratifs , les dossiers, et les pièces étaient tous préparés depuis NY, et envoyé par DHL, afin de faciliter sa tâche.

Tout au long de cette affaire, il a uniquement causé des difficultés, tandis que nous continuons à subir des conséquences, espérant simplement voir ces procédures se terminer pour le bien de tous.

Il est tout à fait compréhensible que Madame Gale soit inquiète et angoissée. Nous ne nous attendions pas à une telle démarche de la part de Maître de Lipski. Il doit clairement expliquer pourquoi il s'est comporté de cette manière envers Madame Gale pendant toutes ces années, et surtout le 11 mars 2025, devant le juge de la mise en état.

En tant qu'avocat qualifié, il doit comprendre que, dans une affaire aussi complexe, les écrits ne doivent pas nécessairement émaner de lui. La loi ne l'oblige pas à rédiger lui-même tous les documents ; ce qui importe, c'est qu'il valide ces écrits. Nous n'avons jamais refusé cette validation.

La situation est devenue encore plus grave, car la maison de Madame Gale , victime d'un incendie et pour laquelle elle a souffert pendant près de cinq ans, vient d'être saisie par l'institution bancaire en raison d'un défaut de paiement. La souffrance de Madame Gale est devenue davantage insupportable.

Nous vous remercions de votre compréhension, et nous souhaitons à ce que vous fassiez le nécessaire , dans les meilleurs délais

Veuillez agréer, Madame la Bâtonnière , l'expression de nos salutations les plus respectueuses .

Nooshkin Gale

[...]

Liste des lettres et documents à signifier

Lettre aujourd'hi 3 Fevrier 2025	1 page
Lettre 30 Janvier 2025	8 pages
Email en date 20 Jan 2025	1 page
Lettre 29 Janvier	1 page
Lettre 10 Janvier 2025	3 pages
Lettre 30 Janvier 2024	7 pages
Lettre 27 September 2024	12 pages
Lettre 26 fevrier 2024	5 pages
Lettre 25 Juin 2023	6 pages
Letter 25 October 2023	3 pages
Email 21 October 2023	1 page
Lettre 19 Octobre 2023	1 page
Lettre 18 Octobre 2023 `	4 pages
Lettre 16 Octobre	4 pages
Lettre 15 juillet 2024`````	5 pages
Lettre 9 Juillet 2024	1 page
Lettre 4 juillet 204	2 pages
convention d honoraires	12 pages
Photos des mails consecutives	5 pages
Just un exemple , car il y en a des Centraines pages	

Nooshkin Razzaghi Gale

adress: 10 Avenue Champaubert - 75015 Paris

Nationalite Francaise

Nee : le 15 Janvier 1960 a Teheran

06 499 533 57

[...]

N.Gale
78 avenue de Suffren
75007 Paris

3 Fevrier 2025

Xavier de Lipski
Avocat a la Cour
25 bd Jean Rose
77100 Paris

Dernière Lettre adressée Par Huissier de Justice

Bonjour Maitre de Lipski

Je vous écris pour clarifier que nous exigeons un respect mutuel et une collaboration efficace.

Tous les documents ont été préparés par nos soins, et il est essentiel qu'ils soient vérifiés avant d'être envoyés par RPVA.

Ces procédures sont complexes, mais elles sont parfaitement légitimes et produites de manière professionnelle avec l' aide de Pierre , John, David, Lucy . Cela ne remet pas en cause vos compétences.

Les documents, qui s'élèvent à 40-50 pages, ont demandé un travail considérable, impliquant plusieurs personnes. Nous savons que vous êtes un cabinet sans assistance , et nous n'avons jamais voulu vous mettre sous pression. Cependant, il est important de noter que vous avez mentionné avoir travaillé de longues heures pour ces procédures , ce qui ne correspond pas à la réalité.

Le travail de préparation, y compris l'estampillage des documents, prend un temps significatif, tout comme la recherche et la vérification des jurisprudences. Le document de plaidoirie sera également prêt le jour de l'audience, pour vous.

Nous avons signé un contrat avec vous, pour un montant forfaitaire à régler à la fin de chaque procédure. Faut il rappeler que vous avez également été payé de vos honoraires.

[...]



Madame Nooshkin Gale
10 Avenue Champaubert
75015 Paris

30 Janvier 2025

VOUS CONTINUEZ A IGNORER ET NOUS VOUS RENDRONS RESPONSABLE

Xavier de Lipski
25 bld Jean Rose
77100 Meaux

"Dernier Avertissement Avant Action : Saisine du Bâtonnier et Mise en Cause de Votre Responsabilité Professionnelle"

Maitre de Lipski

La présente a pour objet de clarifier notre position quant à l'attitude inacceptable dont vous avez fait preuve dans le cadre de nos procédures. Par la présente, nous tenons à préciser que nous ne tolérons plus ce comportement.

Il est inutile de revenir sur ce qui a déjà été exposé dans divers documents qui vous seront remis par huissier, y compris les lettres adressées au bâtonnier de Meaux et au juge de la mise en état. Toutefois, il convient de souligner que nous avons tout mis en œuvre pour faire avancer ces dossiers, en dépit de votre inaction et de votre négligence manifeste. Tant que vous avez été rémunéré pour ces assignations, nous serons en mesure de démontrer que vous avez indûment profité de cette situation.

Votre manquement à préparer correctement les dossiers a causé un préjudice substantiel à ma mère, l'exposant à des difficultés accrues, et ce, par l'augmentation des pertes, y compris des jugements défavorables, résultant directement de votre manque de professionnalisme. Il est désormais évident que votre objectif était de percevoir des honoraires sans fournir une prestation adéquate, vous contentant de signer des documents sans aucune préparation.

Nous vous rappelons que l'assignation relative au changement de destination de la boutique a été négligée de votre part. Nous disposons de preuves suffisantes pour établir que vos pratiques sont illégales.

Pour rectifier cette situation, nous avons fait appel à John, Pierre et Lucy, des professionnels de métier pour vous assister, qui ont travaillé d'arrache-pied à préparer des documents et conclusions solides, respectant des normes juridiques exceptionnelles. Tous les efforts ont été faits pour corriger vos erreurs et faire avancer les dossiers de manière significative. Pourtant, vous n'avez cessé de retarder les choses, mettant des bâtons dans les roues, créant des irritations et des difficultés inutiles. Il est désormais impératif que vous respectiez vos engagements et que vous nous fournissez, sans délai, l'ensemble des documents relatifs aux entités suivantes :

Eurotunnel :

Après plusieurs semaines de communication, et alors que cette affaire traîne depuis déjà trois ans en raison de vos erreurs, l'audience du 5 février, qui sera dématérialisée, ne nécessite pas la présence des avocats. Cependant, comme indiqué dans votre mail d'hier, nous vous avons demandé de fournir la sommation de communication, et vous avez mentionné l'avoir actionnée. Il est crucial que cette sommation nous soit transmise sans délai. Nous exigeons de recevoir tous les documents et informations concernant

cette affaire sans plus attendre. Toute action ou document en rapport avec ce dossier doit nous être envoyé dans les plus brefs délais.

Par ailleurs, hier soir, après vous avoir envoyé tant de mails, vous nous fournissez un document en date du mois du 27 novembre 2024. **Alors que nous vous avions demandé mainte fois que nous avions besoin d' avoir accès à tous les documents concernant la partie adverse. Je vous répète , RIEN N EST PREPARE PAR VOUS, TOUT EST PRÉPARÉ PAR JOHN ET PIERRE , RIEN DE VOUS DONNE LE DROIT À TOUT GARDER DISSIMULER**

Nous savons que Eurotunnel a manqué à son obligation de soumettre ses conclusions. Ce manquement est d'autant plus évident qu'ils auront du mal à justifier le traitement choquant réservé à ma mère. Par conséquent, nous demanderons la clôture de l'affaire dès le 6 février, afin que la date finale d'audience soit fixée. Il est évident que Eurotunnel aura de grandes difficultés à défendre son comportement, et il est essentiel de souligner que la manière dont ils ont traité ma mère a été non seulement inacceptable, et épouvantable . Ils devront assumer la condamnation devant le tribunal .

Cette affaire est étroitement liée à celle en cours contre la Metropolitan Police Britannique , qui est désormais devant la **Cour Européenne des Droits de l'Homme**. L'enjeu de cette procédure européenne renforce encore la nécessité d'une issue favorable devant les juridictions françaises. Nous restons résolument déterminés à obtenir justice, et toute **nouvelle erreur de votre part ne ferait qu'aggraver la situation. Et nous n' allons pas hésiter de vous rendre responsable**

Je vous demande donc, sans délai, de nous fournir l'ensemble des documents relatifs à Eurotunnel et à la procédure en cours.

- **La sommation de communication que vous avez mentionnée dans votre précédent mail.**
- **Les documents relatifs aux conclusions de l'audience du 5 février.**

Nous vous rappelons que si vous persistez dans votre gestion défaillante de cette affaire, nous nous réservons le droit de recourir à tous moyens légaux disponibles pour faire progresser les procédures et obtenir réparation pour les erreurs et préjudices subis. Nous ne tolérerons aucune excuse supplémentaire et toute négligence ou inaction de votre part sera inacceptable.

En conclusion, il est impératif que cette affaire arrive à son terme. Nous avons fait preuve de patience jusqu'à présent, mais nous n'accepterons plus aucun retard injustifié. Vous êtes responsable de la mauvaise gestion de ce dossier, et il est crucial que vous preniez immédiatement toutes les mesures nécessaires pour rectifier cette situation. Faute d'action rapide et appropriée de votre part, nous engagerons toutes les actions nécessaires pour que justice soit rendue.

AIRBNB

La réplique aux conclusions de Maître Rouhette comportant près de 35 pages et de pièces essentielles ont été complétées depuis plus de deux semaines par John et Pierre. . L'audience est fixée au 12 Février mais vous refusez systématiquement de répondre aux mails de Lucy, ce qui rend cette situation intolérable. Tout le travail a été préparé pour vous, et il est incompréhensible qu'une telle inaction et négligence subsistent. Ma mère a tout perdu à cause de vos erreurs, nous

faisant perdre deux années précieuses. De plus, Rouhette attend toujours le paiement de 8 000 euros. Nous vous rendrons responsable de cette situation, et vous devez prendre conscience de la gravité de vos actes. Si vous persistez, des actions en responsabilité seront envisagées.

Syndic Du Village Suisse

Concernant l'affaire du Syndic du Village Suisse, une réplique de 40 pages, avec des pièces essentielles prêtes à être envoyées par RPVA, a été préparée depuis plus de deux semaines. Pourtant, vous continuez de refuser de répondre, et cette situation devient de plus en plus dérangeante. Vous avez été payé pour ces procédures, mais vous demeurez inactif. Il est urgent que vous preniez les mesures nécessaires pour avancer dans ce dossier.

VNF, Commune de Cleon

Dans le cadre de la procédure engagée contre la Commune de Cléon et VNF, nous vous avons expressément demandé de signifier et de lier cette procédure à la Commune de Cléon, en raison de leur association. Il est manifeste que les pertes subies, directement imputables à votre négligence dans la gestion de ce dossier, sont substantielles. Cette procédure, accompagnée de 60 pages de documents préparés par John et Lucy, a été entièrement finalisée, mais vous n'avez pris aucune initiative et refusez de clarifier la suite à donner. Cette situation est désormais intolérable. La lettre d'huissier adressée aujourd'hui a pour objectif de clarifier ce point. En cas de persistance de votre inaction, nous n'hésiterons pas à saisir votre compagnie d'assurance afin qu'elle prenne en charge les conséquences de vos manquements.

Tous les éléments relatifs à VNF ont été dûment complétés par Pierre et John, et il vous incombe désormais de prendre les mesures nécessaires pour faire avancer cette procédure. Il est impératif que VNF et la Commune de Cléon soient associés à cette affaire, comme convenu, afin d'éviter toute forme de destruction ou de sanctions qui pourraient en découler. Faute de respecter cette association, vous porterez l'entière responsabilité des conséquences, y compris des amendes et des dommages causés par votre négligence dans la gestion de ce dossier. De plus, il incombera à votre compagnie d'assurance de prendre en charge les répercussions de vos manquements. Nous en avons suffisamment de votre attitude et ne tolérerons aucune nouvelle inaction de votre part.

Contrats et accord Signes

Par ailleurs, vous avez signé des contrats pour la gestion de ces affaires, en complément des honoraires déjà perçus, avec l'accord explicite que votre rémunération serait conditionnée aux résultats obtenus. Toutefois, malgré votre présence enregistrée sur les caméras de la galerie, vous n'avez toujours pas fourni les copies des contrats signés. Ma mère, étant une personne de parole, considère que ces documents doivent lui être remis conformément aux termes convenus. À défaut, ces contrats ne sauront être considérés comme valides. Votre attitude, consistant à signer des contrats et à refuser de fournir une copie à ma mère, est non seulement une violation des engagements pris, mais également un manque de professionnalisme manifeste, une nouvelle fois

[...]

Les conséquences du manquement de l'avocat à ses obligations sont lourdes et variées. Elles peuvent inclure des sanctions disciplinaires, une action en responsabilité pour faute professionnelle, une réparation du préjudice (financier et moral), ainsi que l'impact négatif sur la gestion et la stratégie de l'affaire. Dans ce cadre, le client peut avoir plusieurs recours à sa disposition pour obtenir justice et réparer les torts causés par l'avocat.

Nous avons toujours souhaité collaborer de manière respectueuse et harmonieuse, mais il est désormais impératif que vous compreniez que la manière dont vous gérez ces affaires, en ne prenant pas les mesures nécessaires, est devenue inacceptable. Tout le travail est désormais effectué par d'autres, notamment John, Pierre et Lucy, car ces dossiers sont d'une complexité importante. Nous avons fait tout ce qui était en notre pouvoir pour avancer, mais il est crucial que vous compreniez que, si nous perdons davantage de temps ou de chances à cause de votre inaction, nous vous tiendrons responsable.

En récapitulatif, nous attendons de vous les actions suivantes :

- Vous devez impérativement nous tenir informés de tous les documents concernant ces affaires.
- Les documents préparés par John et Pierre doivent être validés par vous via Google Docs, vérifiés par Lucy, et ensuite convertis en PDF par elle avant d'être envoyés.
- Lorsque les documents sont envoyés par RPVA, nous avons besoin de recevoir le justificatif du tribunal, indiquant le nombre exact de pages et des pièces transmises.

Nous complétons ce travail pour le bien de tous, mais vous avez été payé pour prendre en charge cette gestion. Nous insistons sur le fait que vous respectiez ces processus, car tout a été fait pour garantir l'avancement de ces affaires, même si la charge de travail est complexe.

Les arguments en plaidoirie seront préparés à l'avance par Pierre et John pour vous aider à défendre au mieux nos intérêts.

Nous espérons que vous comprendrez la gravité de la situation et agirez en conséquence.

Natalia Gale,
pour ma mère Nooshkin Gale, car réellement souffrance.

Text

[...]

N.Gale,
10 Av, Champaubert,
75015, Paris

PAR MAIL ET RAR

XAVIER DE LIPSKI
AVOCAT A LA COUR
26 BLD JEAN ROSE
77100 , MEAUX

Le 26 fevrier 2024

AVERTISSEMENT/MAIN COURANTE

Bonjour Maitre de Lipski

Il suffit de regarder, le volume des mails incompréhensible du week end pour évaluer, votre mental et votre professionnalisme.

Eurotunne,
POINTS TRES IMPORTANT

1. Je vous ai payé en Juin/Juillet 2021, alors que vous n avez signifié qu' en Février 2022 la première assignation, et depuis vous avez multiplié des assignations qui annulent et remplacent les précédentes
2. Vos pièces, adressées au tribunal, faut il jeter un coup d'œil pour être horrifiées, à savoir qui pourrait prendre au sérieux un dossier pareil.
3. Les pages scannées , à peine lisible
4. L' audience aura lieu le 13 Mars, dans deux semaines alors que vous persistez à envoyer l' incident No 2 achevé par John a Eurotunnel a Bruxelles.
5. Faut il rappeler que la Procédure en Justice était contre Eurotunnel, et son employé qui m' avait empêché de traverser la manche , mais contre toutes attentes , vous avez décidé d' intenter une procédure contre Getlink, d'après votre logique, mais au détriment de ma santé et mes finances, vous avez choisi Getlink, puisqu' ils sont basés à Paris
6. Toutes ces erreurs de votre part, nous ont causé , des complications complémentaires, puisque vous N'AVEZ PARTICIPE, ET RÉDIGE QU' UNE

[...]

Vous avez signifié , les mêmes assignations à plusieurs reprises, alors que tout a été préparé par John et Lucy.

Vous continuez de parler des insultes, mais vous ne clarifie pas de quelles insultes vous faites référence, reference Rouhette, et Crawford & Co

Vous continuez à répéter des lettres confidentielles, alors que vous ne faites que de copier Maître Rouhette, puisque, dans la dernière lettre adressée à Madame la Bâtonnière de Meaux, nous lui avons fait savoir que Maître Rouhette ne fait que de mentir… Il n y a pas de lettres confidentielles.

NATALIA VOUS A DEMANDÉ DE LUI MONTRER DE QUELLES LETTRES CONFIDENTIELLES VOUS FAITES RÉFÉRENCE MAIS VOUS NE RÉPONDEZ PAS .

Vous demandez de retirer la mention “Officielle” de la première lettre du 7 Décembre adressée à Maître Rouhette lui informant de notre intention de signifier une assignation. CETTE LETTRE NE DOIT PAS ÊTRE RETIRÉE À AUCUN PRIX , CAR C EST LA LETTRE CRUCIALE QUI PROUVE QUE MAITRE ROUHETTE N A RIEN FAIT POUR VOUS INFORMER QUE AIRBNB FRANCE NE DOIT PAS ETRE CIBLEE, ET QUE L ENTREPRISE PRINCIPALE EST CELLE SITUEE EN IRELAND

Nous avons des difficultés à comprendre votre attitude erratique.

Pour quelqu' un qui ne fait rien, puisque parmi les 250 pages produites par John, pour ce dossier, vous n' avez rédigé que cette fameuse lettre en date du 7 Décembre 2022, vous n' avez rien fait d' autre.

Vous avez empoché 2400 euros. Tout en sachant qu'une fois encore, vous avez ciblé l'entité qui ne devait pas être celle à être engagée dans cette procédure, et que Airbnb Irlande aurait dû être signifié.

Il y a eu de nombreuses disputes, puisque vous refusiez de signifier Airbnb Irlande, au profit de Maître Rouhette et Airbnb

Sachez que si vous collaborez avec Airbnb , pour qu' il puisse s' en sortir, vous risquez la prison avec des amendes très importantes.

4e chambre, 1re section
N° RG 25/10322 - N° Portalis 352J-W-B7J-DAWQC

BENJAMIN DEWHURST
AVOCAT À LA COUR

SIGNATURE LITIGATION
Pièce communiquée N° 3
Avocats à la Cour - Toque K0151

6 juin 2025

Rétractation de l'ordonnance du 12 mars 2025 pour vice de procédure – Défaut de représentation, atteinte au contradictoire et manquements graves aux droits de la défense

Observations sur le fondement juridique de la requête en rétractation (Nouveau RG 25/10322)
Conformément à la demande du juge de la mise en état en date du 28 mai 2025, nous précisons que la **requête en rétractation** est fondée sur l'**article 492 du Code de procédure civile**, qui permet de solliciter la rétractation d'une ordonnance rendue sur requête, notamment lorsqu'elle a été rendue **en l'absence de débat contradictoire** ou **sur la base d'éléments incomplets ou erronés**, ou encore **entachée de fraude**.
En complément, nous invoquons :

1. **L'article 16 du Code de procédure civile**, garantissant le respect du principe du contradictoire, principe violé en l'espèce.
2. **L'article 563 du même code**, en lien avec les manœuvres frauduleuses affectant la régularité de la procédure.
3. Et enfin, le principe général selon lequel **« fraus omnia corrumpit »** (la fraude corrompt tout), reconnu par la jurisprudence.

Ces dispositions permettent de demander la rétractation d'une décision obtenue de manière déloyale, ou ayant privé une partie de son droit à un procès équitable.

I. Défaillance grave de Maître Xavier de Lipski – Atteinte directe aux droits de la défense

1. Déport non communiqué à la cliente – Rupture du mandat sans information

La demanderesse a découvert avec stupéfaction que son avocat, Maître Xavier de Lipski, s'était **officiellement déporté trois jours avant l'audience** déterminante, **sans l'en informer**. Ce retrait a été effectué par lettre adressée uniquement au magistrat, dans son dos, rompant brutalement le lien de confiance. Il s'agit là d'un manquement fondamental au devoir d'information de l'avocat envers son client.

Ce silence constitue une faute déontologique majeure. Le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat (RIN), à son article 1.3, impose un devoir de loyauté et d'information continue. Or ici, **la cliente n'a jamais été avisée de cette décision grave, qui privait de facto sa défense de toute voix au moment clef** du contentieux.

Pire encore : **le jour même où il notifiait au juge son retrait**, Maître de Lipski adressait des **courriels trompeurs à sa cliente (Pièce N1)**, lui confirmant sa présence et **qu'il plaiderait l'affaire**. Ce double discours a plongé la demanderesse dans une confusion totale, l'empêchant de préparer toute défense alternative ou de solliciter un nouveau conseil dans un délai raisonnable.

2. Un comportement ambivalent le jour de l'audience – Apparente proximité avec la partie adverse

Le jour de l'audience, Maître de Lipski **ne plaide pas**. Il **s'installe ostensiblement aux côtés des avocats de la partie adverse (Airbnb)**, dans une posture équivoque, incompatible avec la position d'un avocat chargé de défendre les intérêts d'une cliente lésée. Ce positionnement physique, symbolique autant que procédural, aurait pu laisser croire au tribunal que la demanderesse renonçait à sa défense ou n'avait aucun argument à faire valoir.

L'absence de toute déclaration de déport devant le tribunal, conjuguée à cette attitude, a scellé une **confusion gravissime**, qui a joué **au détriment exclusif de la demanderesse**.

3. Une abstention volontaire et stratégique – Aucune plaidoirie, aucun acte de défense

Alors même que la demanderesse était toujours officiellement représentée, **aucun acte de défense n'a été posé par Me de Lipski**. Il n'a ni plaidé, ni soulevé les éléments factuels ou juridiques cruciaux. En substance, il a laissé sa cliente **sans aucune défense effective**, créant un **vide juridique manifeste**.

Cela constitue une **faute professionnelle engageant sa responsabilité civile**, au sens de l'article 1231-1 du Code civil (ancien article 1147), pour inexécution d'une obligation contractuelle. Le mandat d'avocat implique un devoir de diligence et de défense active. Le silence de Maître de Lipski, alors qu'il détenait tous les éléments de contexte et de preuve (sur la résidence, les autres procédures, la situation personnelle de sa cliente), est non seulement fautif mais **hautement préjudiciable**.

4. Privation du droit de se défendre elle-même

Face à ce retrait déguisé, la demanderesse a **sollicité le droit de plaider elle-même sa cause**. Ce droit, bien qu'encadré, relève du principe d'accès au juge et à une défense effective. **Le juge a refusé**, au motif que Me de Lipski était encore inscrit au dossier.

Ce refus, **allié à l'inaction manifeste de l'avocat**, a mené à une **privation totale de la défense**, en violation directe des articles 15 et 16 du Code de procédure civile, ainsi que de **l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme**, qui garantit un procès équitable.

Pendant que les règles s'appliquent à elle, cependant il s'avère, que les règles étaient ouvertement oublié, puisque ils avaient eu l'opportunité de présenter une pièce supplémentaire la veille de l' audience

5. Comportement antérieur et manquements répétés

Maître de Lipski suivait **quatre autres procédures parallèles** pour la demanderesse depuis 2021 et 2024, trois connues du même tribunal. Il avait une **connaissance approfondie** du dossier et des enjeux de fond : résidence principale à Paris, autres contentieux Airbnb, projet immobilier en

Normandie, procédures connexes. Il n'a **communiqué aucun de ces éléments au juge**, omettant ainsi d'exercer sa mission de représentation dans l'intérêt exclusif de sa cliente, autrement dit aux intérêts de la partie adverse

Ce n'est pas une négligence ponctuelle, mais une **abstention systémique** dans une audience centrale — la phase finale d'un contentieux opposant une citoyenne isolée à une multinationale disposant de moyens juridiques massifs.

6. Suspicion de collusion ou de manœuvre dilatoire

Il est légitime de **s'interroger sur les raisons réelles de ce retrait tardif et inexpliqué**. La désinvolture avec laquelle Me de Lipski a déserté le dossier au moment le plus décisif, son silence sur des points déterminants, son absence de toute opposition ou contestation des prétentions adverses, ainsi que sa posture ambiguë à l'audience, **laissent planer un doute sérieux sur une possible collusion ou neutralisation volontaire de la défense**.

7. Conséquences directes sur la procédure

Les conséquences sont graves :

- Aucun exposé sur les preuves de résidence ou les projets en cours ;
- Aucun rappel de la multiplicité des procédures suivies par cet avocat ;
- Aucune défense formelle face aux arguments d'Airbnb France ;
- Et surtout : **aucune possibilité pour la demanderesse de reprendre la main**.

Cela aboutit à une **ordonnance par défaut**, rendue **sans contradictoire effectif**, sur la base d'un dossier incomplet et d'un contexte biaisé.

Une audience décisive, dans un contentieux à fort enjeu : un contexte qui ne laisse place à aucune approximation

Il est impératif de replacer cette rupture procédurale dans le contexte spécifique de l'affaire en cause : une audience d'une extrême importance, opposant une citoyenne isolée à la société **Airbnb**, géant mondial valorisé à plus de **neuf milliards d'euros**, à l'issue de **cinq années de procédure** et d'obstacles contentieux constants.

Cette audience, décisive sur le droit d'accès à la justice de la demanderesse, ne pouvait faire l'objet d'aucune approximation, ni supporter une quelconque légèreté dans la représentation de la partie la plus fragile.

Or, l'attitude de **Maître Xavier de Lipski**, avocat théoriquement chargé de représenter la demanderesse, s'inscrit dans une série de comportements troublants, incompatibles avec la loyauté et la diligence attendues d'un auxiliaire de justice. En effet :

- Me de Lipski a adressé, trois jours avant l'audience, une lettre au juge pour notifier son retrait de la défense ;

- Le juge a **expressément refusé ce désistement** et a **ordonné sa présence à l'audience** ;

- L'avocat s'est toutefois présenté en **retard**, **sans plaider**, **sans exposer aucun élément de fond**, **sans prévenir sa cliente** de l'issue de ses démarches ni du refus du magistrat ;

- **Le contenu même de la lettre adressée au juge demeure inconnu à ce jour**, privant la partie demanderesse de tout droit de réponse. Le contenu même de la lettre adressée au juge par Me de Lipski, dans laquelle il sollicitait un report d'audience, demeure à ce jour inconnu de la demanderesse, ce qui constitue une atteinte directe au principe du contradictoire garanti par l'article 16 du Code de procédure civile. Cette absence de communication prive la demanderesse de tout droit de réponse, alors même que ladite lettre a pu influencer la perception du magistrat sur l'attitude, la crédibilité ou la disponibilité de la partie représentée. Dans un contexte où l'avocat a, de surcroît, refusé de plaider le jour de l'audience et s'est rapproché de manière visible de la défense adverse, il est légitime de s'interroger sur la teneur exacte de cette lettre, sur l'image qu'elle a pu donner de la demanderesse et sur son éventuelle incidence sur la décision finale. Un tel déséquilibre procédural est d'autant plus grave qu'il s'est produit lors d'une audience cruciale dans une affaire engagée depuis plus de cinq ans contre une multinationale de premier plan.

Une stratégie procédurale orientée : vers une collusion présumée

Dans une procédure d'une telle importance, ces anomalies ne sauraient être qualifiées de simples maladresses. Cette audience, bien qu'elle ne portait pas sur le fond du dossier, constituait néanmoins une étape essentielle, déterminante pour trancher la compétence du tribunal et ainsi permettre enfin un examen sérieux des faits. Après cinq années d'obstructions procédurales, cette décision devrait enfin ouvrir la voie à l'analyse contradictoire du fond, notamment sur l'incendie et les manipulations dénoncées. Airbnb avait tout intérêt à faire obstacle à cette audience pour maintenir le statu quo et empêcher que la vérité soit enfin éclaircie.

Dès lors, il est légitime de s'interroger : **quel intérêt aurait eu une entreprise aussi puissante à voir l'audience de fond maintenue**, si elle savait pertinemment qu'elle **n'aurait aucune défense** ?

Dans ce contexte, la seule issue viable pour Airbnb, face au fond du litige, était que la demanderesse **soit privée de représentation**, et que **l'audience se tienne malgré tout**, sans exposé de sa position. Cela a précisément été rendu possible **par l'attitude de Me de Lipski**, dont le comportement a servi objectivement les intérêts de la partie adverse, en contradiction directe avec sa mission.

Ce désengagement soudain et inexpliqué, couplé au fait qu'il soit venu s'asseoir aux côtés des avocats d'Airbnb, sans aucune participation à la défense, soulève de sérieux soupçons quant à une possible collusion entre l'avocat et la partie adverse — seule stratégie réaliste pour neutraliser, à ce stade, une audience devenue déterminante. Un tel comportement constitue une violation manifeste du devoir d'indépendance et de loyauté imposé à tout avocat, et compromet gravement le principe du contradictoire garanti par l'article 16 du Code de procédure civile. Cette posture remet en cause l'intégrité de la procédure, laissant planer un doute sérieux sur la régularité de l'audience et sur la volonté réelle de défendre les intérêts de son client.

La responsabilité du juge dans un déséquilibre procédural flagrant

Ce désengagement soudain et inexpliqué, couplé au fait qu'il soit venu s'asseoir aux côtés des avocats d'Airbnb, sans aucune participation à la défense, soulève de sérieux soupçons quant à une possible collusion entre l'avocat et la partie adverse — seule stratégie réaliste pour neutraliser, à ce stade, une audience devenue déterminante. Ce doute est d'autant plus fondé que ce même magistrat avait déjà été témoin, lors d'une audience antérieure dans la procédure parallèle contre Airbnb France, d'une manœuvre tout aussi troublante : Me de Lipski avait prétendu remettre en main propre, le jour même de l'audience, une assignation visant Airbnb Irlande, alors que cette dernière avait été signifiée trois mois plus tôt. Ce geste n'avait aucune justification procédurale. Il ne pouvait viser qu'à créer une confusion sur la chronologie des actes, en dissimulant l'inertie volontaire de la défense dans le traitement de l' affaire.

La récurrence de ces comportements anormaux ne relève plus de la simple négligence. Elle dessine une ligne de conduite cohérente : retarder, désorganiser ou neutraliser les moments-clés du processus judiciaire afin d'empêcher que le fond du litige — et notamment l'affaire de l'incendie — ne soit jamais réellement examiné. Pourquoi un avocat adopterait-il une telle posture, au mépris des intérêts de son propre client, si ce n'est pour servir tacitement ceux de la partie adverse ? Cette configuration alimente l'idée d'une stratégie concertée au bénéfice d'Airbnb, appuyée sur la passivité, voire la complicité, de celui qui aurait dû assurer la défense effective de la demanderesse.

Le magistrat ne pouvait ignorer l'anomalie profonde de cette situation. Dès lors que l'avocat, dont la présence avait été ordonnée, n'a pas assumé sa mission, et qu'aucune mesure n'a été prise pour garantir une représentation effective ou accorder la parole à la demanderesse, le tribunal a entériné une procédure viciée, validant une défense inexistante contre une partie ultra-représentée.

Cette validation d'une asymétrie manifeste constitue une violation du principe d'égalité des armes au sens de l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme, et justifie à elle seule la rétractation de l'ordonnance rendue.

Dans une affaire opposant un justiciable à une entreprise d'envergure mondiale, le rôle du juge ne peut se limiter à la simple observation des déséquilibres. Il lui incombe, au contraire, de corriger toute situation portant atteinte à la loyauté du débat contradictoire. La neutralité apparente ne saurait justifier l'inaction face à une rupture aussi flagrante des principes fondamentaux de la procédure civile.

Il apparaît également, à la lumière des faits, qu'un avocat peut aisément instrumentaliser la procédure lorsqu'aucun mécanisme de vérification ou de transparence effective n'est mis en place. Dans le cas présent, il subsiste une incertitude majeure quant aux pièces réellement consultées par le juge au moment du délibéré. Le jugement mentionne expressément avoir pris en compte uniquement le dernier jeu de conclusions. Toutefois, à ce jour, il demeure impossible de déterminer avec certitude quelle version de ces conclusions a effectivement été transmise au magistrat, ni même si cette version représentait fidèlement la position de la demanderesse.

Ce flou procédural est d'autant plus préoccupant qu'il s'inscrit dans un contexte où l'avocat censé représenter la demanderesse n'a pas exercé une défense effective, et où la partie concernée a été empêchée de vérifier ou compléter elle-même les pièces de son propre dossier. Il s'agit là d'un dysfonctionnement grave, révélant la facilité avec laquelle un avocat peut, en l'absence de garde-fous, influencer un procès au détriment du droit fondamental à une défense loyale et contradictoire.

Il est important de souligner que 27 documents ont été préparés pour soutenir la demande de rétractation. Parmi ces documents, il y a des lettres envoyées au procureur et des plaintes déposées contre Maître Rouhette et Maître de Lipski auprès du bâtonnier.

Faute de pouvoir satisfaire à l'exigence procédurale dans un délai aussi restreint, les courriers antérieurs, rédigés en urgence pour signaler les graves irrégularités constatées, sont versés aux débats en tant que pièces annexes à la présente requête en rétractation. Ces éléments, loin d'être accessoires, éclairent en profondeur les motifs de cette demande, révélant une démarche cohérente et constante visant à alerter la juridiction sur les dysfonctionnements procéduraux majeurs ayant entaché l'audience litigieuse ainsi que l'ordonnance qui en a découlé.

En complément, une nouvelle lettre détaillée — accompagnée de près de 600 pages de pièces justificatives — a été adressée à Madame la Procureure de la République, dans le cadre d'une plainte formelle déposée contre Maître Xavier Lipski et Maître Thomas Rouhette, en raison de faits susceptibles de constituer des manquements graves aux principes de loyauté, de probité et de représentation effective, dans un contexte procédural aussi sensible.

1. Article 6 §1 de la CEDH – Équité de la procédure

Texte : Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement […] par un tribunal indépendant et impartial.

Portée : Garantie d'un **procès équitable**, comprenant notamment le **principe du contradictoire**, l'**égalité des armes** et le **droit à une défense effective**.

Utilisation : Fonde directement la **violation de la procédure** en cas de silence de l'avocat et absence de prise en compte par le juge.

2. Article 16 CPC – Principe du contradictoire

Texte : Le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

Portée : Impose au juge un **rôle actif** dans la garantie du débat équilibré. Ici, l'inaction du juge face à l'absence de défense viole cette obligation.

3. Article 15 CPC – Droit des parties de connaître et discuter les prétentions

Texte : Les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait et de droit.

Portée : Complète l'article 16. S'il n'y a pas eu de véritable défense, la demanderesse n'a pas pu débattre contradictoirement des arguments adverses.

4. Article 430 CPC – Défense et représentation

Texte : Lorsque la représentation est obligatoire, la constitution d'avocat emporte mandat.

Portée : Si l'avocat est là mais ne parle pas, il n'exerce pas son mandat. Cela revient à une **défense fictive**, donc **absence effective de représentation**.

5. Article 6 du RIN (Règlement Intérieur National des avocats)

Texte : L'avocat exerce sa mission avec indépendance, loyauté, conscience…

Portée : Un comportement volontairement inactif, dans une audience décisive, peut être qualifié de **manquement à l'éthique**, voire **collusion**.

6. Article 416 CPC – Mandat de représentation

Texte : La constitution d'avocat emporte mandat de représentation pour tous les actes de la procédure.

Portée : Renforce l'article 430. Si l'avocat se désengage de la mission qu'il a reçue (sans renoncer formellement), il y a **rupture du mandat**.

7. Article 412-6 CPC – Absence de partie à l'audience

Texte : Le juge peut statuer si les parties ont été régulièrement convoquées et ne comparaissent pas.

Portée : Oui, mais ici la demanderesse **était représentée**, donc la non-intervention de l'avocat **ne peut être assimilée à une absence** légitime. Cela souligne l'anomalie.

8. Article 801 CPC – Nullité pour vice de procédure

Texte : En cas d'irrégularité affectant les droits de la défense ou le contradictoire, **la nullité est encourue**.

Portée : Permet de **demander la rétractation de l'ordonnance rendue** dans ces conditions.

Ce manquement est constitutif d'une atteinte grave au principe du contradictoire tel que garanti par l'article 16 du Code de procédure civile, et viole l'obligation de représentation effective prévue par l'article 430. Il révèle également un défaut manifeste de loyauté au sens des articles 6 et 1.9 du RIN, engageant à la fois la responsabilité de l'avocat et le devoir de vigilance du juge. La jurisprudence constante, notamment celle de la CEDH et de la Cour de cassation (2e civ., 14 décembre 2017, n°16-26.367), impose de rétracter toute décision rendue en pareille violation.

- **Dossiers suivis par Maître de Lipski**
  Me de Lipski a suivi plusieurs dossiers importants de Madame Gale, notamment :

- Société Eurotunnel devant le Tribunal Judiciaire de Paris, RG 22/1470
- Syndicat des copropriétaires du Village Suisse devant la Cour d'Appel de Paris, RG 22/14703
- Voies Navigables de France devant la Cour d'Appel de Douai, dossier n° 21DA0235
- Commune de Cléon devant le Tribunal Administratif de Rouen, dossier n° 2403865

Une stratégie globale de manipulation procédurale

La procédure initiée contre Airbnb France, puis étendue indirectement à Airbnb Ireland, révèle une stratégie procédurale profondément déloyale et manipulatoire, mise en œuvre par la partie défenderesse avec la complicité passive — voire active — de certains auxiliaires de justice.

Dans la procédure relative à Airbnb France, l'exception d'irrecevabilité a été tranchée sans prise en compte des trois incidents détaillés par la demanderesse, chacun accompagné d'un exposé circonstancié de près de 40 pages. Cette décision a été rendue alors même que Airbnb France avait elle-même produit jusqu'à 45 pièces, dont plusieurs portaient sur le **fond du litige**, démontrant ainsi que le débat s'était largement déplacé au-delà d'une simple question de recevabilité.

Ce faisant, Airbnb France a levé le voile sur le lien organique entre Airbnb France et Airbnb Irlande — tout en prétendant qu ' Airbnb n'était pas concernée par la procédure. Elle n'a pourtant cessé d'intervenir en défense sur les questions de fond concernant Airbnb Irlande. Elle a amplement pris position à défendre sur le fond Airbnb Irlande alors absente de la procédure. Cette contradiction majeure aurait dû alerter le magistrat sur une **manipulation de la procédure** visant à **obscurcir les responsabilités entre les deux entités**.

Au lieu de cela, la demanderesse a été condamnée à verser 8 000 € pour procédure abusive, alors même que la partie adverse réclamait 50 000 €, sans qu'aucun abus manifeste ne puisse être reproché à celle-ci, si ce n'est une volonté claire de faire valoir ses droits face à une multinationale ultra-représentée et manœuvrière.

Les articles suivants sont à ce titre pleinement applicables :

- **Article 16 du Code de procédure civile** :
  "Le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction."
  Ici, non seulement les moyens essentiels de la demanderesse ont été ignorés, mais la contradiction a été dévoyée, détournée, puis sanctionnée.

Article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH) :
"Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement […] par un tribunal indépendant et impartial."
Le déséquilibre procédural manifeste entre les parties, ainsi que l'inertie volontaire ou tactique de certains avocats, porte une atteinte directe au droit à un procès équitable.

- **Article 4 du décret n°2005-790 du 12 juillet 2005** (déontologie de l'avocat) :
  "L'avocat doit s'acquitter de sa mission avec conscience, indépendance, probité et humanité."

Les manquements répétés à ces principes laissent supposer une **négligence grave**, voire une **collusion tacite**, difficilement justifiable dans une affaire d'une telle importance.

Désistement Partiel d Appel et sa transformation a un Désistement Total

Par la suite, un désistement partiel de l'appel a été, selon les dires de Maître de Lipski, sollicité au nom de la demanderesse. Cependant, ce document de désistement n'a jamais été communiqué à Madame Gale, ce qui entretient une zone d'ombre importante.

Plus étonnant encore : une ordonnance de désistement total a été obtenue par Maître Rouhette, littéralement à l'insu de la demanderesse. Maître de Lipski a alors affirmé avoir demandé un désistement partiel et a entrepris une démarche pour contester cette ordonnance.

Or, le jugement rendu par la magistrate est sans équivoque : le désistement enregistré est bel et bien un désistement total . **(Pièce N 30 et Pièce N 31)**

Cela soulève une question cruciale : si Maître de Lipski a, contrairement aux instructions de sa cliente, demandé un désistement total, pourquoi a-t-il ensuite prétendu le contraire et simulé une contestation ? Ce comportement ne peut qu'augmenter un fort soupçon de collusion entre les deux avocats, collusion devenue aujourd'hui manifeste aux yeux de la demanderesse.

Cette situation met en lumière une manipulation grave, dans l'objectif apparent de protéger Airbnb France à tout prix. En effet, Maître de Lipski aurait divulgué — en contradiction totale avec ses obligations de loyauté — l'intention de sa cliente d'engager une procédure pénale contre Airbnb France, en raison de nombreuses irrégularités et fraudes que le juge de la mise en état avait ignorées.

Dans le même temps, sans même informer la partie adverse , Maître Rouhette s'est empressé d'obtenir une ordonnance de désistement total, dans des conditions opaques. Cette précipitation soulève des interrogations légitimes : Maître Rouhette a-t-il compris que l'ordonnance d'irrecevabilité ne tenait pas juridiquement, compte tenu des nombreuses prises de position d'Airbnb France sur le fond tout en prétendant à l'indépendance des entités ? Et a-t-il ainsi tenté de sécuriser un retrait définitif du dossier avant qu'il ne soit réexaminé ?

En application de l'article **403 du Code de procédure civile**, un désistement d'appel emporte acquiescement au jugement. Si tel n'était pas l'objectif de la demanderesse, le caractère total du désistement est juridiquement disproportionné. En outre, l'absence de communication du document de désistement viole le principe du contradictoire (article 15 CPC), tout comme l'initiative prise par la partie adverse d'obtenir une ordonnance sans information préalable.

Plus perturbant, Lors de la saisine de la Cour d'appel, le greffe a précisé, en présence de la demanderesse, qu'il s'agissait d'une **erreur administrative** et que le désistement était en réalité **partiel**. Pourtant, lors de l'audience du 12 février, la magistrate a décidé qu'il s'agissait d'un **désistement total**.
Ce même jour, Maître De Lipski a adressé un mail à sa cliente indiquant, après échange avec la magistrate, que le désistement était bien **partiel**. Cette contradiction entre la décision formelle et les échanges internes révèle une incertitude préoccupante et soulève des doutes sérieux quant à la régularité de la procédure.

Le désistement total prononcé touche la partie la plus déterminante de l'affaire, Airbnb France, dont l'avocat de la partie adverse a clairement établi le lien étroit avec Airbnb Irlande, contestant ainsi leur prétendue indépendance. Cette liaison, non seulement met en lumière une possible **manipulation frauduleuse de la structure juridique** des entités, mais soulève aussi des questions cruciales en matière de **responsabilité fiscale et de transparence**.

La jurisprudence reconnaît que le juge peut, en application des articles 1843 et suivants du Code civil, et notamment en matière de société, lever le voile corporatif lorsqu'il existe une utilisation frauduleuse de la personnalité morale pour dissimuler des faits, notamment en cas de fraude ou d'abus de droit. Cette levée du voile est essentielle pour garantir la vérité des faits et assurer la protection des parties, notamment la demanderesse, en évitant que des structures artificielles ne soient utilisées pour éluder leurs responsabilités **(Cass. com., 3 mars 1992)**.

Enfin, la manipulation procédurale par le double jeu des entités et de leurs avocats peut être qualifiée d'**abus de droit** au sens de l'article 1240 du Code civil, engageant leur responsabilité civile, ainsi que

d'**atteinte au bon fonctionnement de la justice**, susceptible d'entraîner des sanctions disciplinaires voire pénales.

Ainsi, cette situation traduit une volonté délibérée de masquer la vérité et d'échapper à la responsabilité, bafouant les principes fondamentaux de loyauté, d'égalité des armes et de transparence auxquels toute procédure judiciaire doit se conformer.

Double jeu d'Airbnb France et Airbnb Irlande : un montage destiné à échapper à la responsabilité

Il apparaît clairement que la prétendue séparation entre Airbnb France et Airbnb Irlande n'est qu'une façade destinée à protéger le groupe de ses responsabilités, notamment fiscales et contractuelles. Cette structuration artificielle, destinée à fragmenter la responsabilité, s'inscrit dans une stratégie d'évitement des obligations légales et réglementaires.

1. Le montage juridique et fiscal contesté

La dissociation entre Airbnb France et Airbnb Irlande, bien que présentée comme indépendante, est en réalité un montage qui cherche à créer une barrière illusoire entre deux entités juridiquement distinctes mais opérationnellement liées. Cette fragmentation peut constituer un abus de la personnalité morale, réprimé par l'article 1843-5 du Code civil, qui dispose que « la personnalité morale ne doit pas être utilisée dans un but frauduleux, notamment pour échapper à une obligation légale ou contractuelle ».
La jurisprudence est claire : lorsque la personnalité morale est utilisée pour masquer la réalité des relations économiques ou pour protéger indûment une entité contre ses responsabilités, le juge peut décider de lever le voile corporatif afin d'imposer la responsabilité de la société mère ou de la société réellement dirigeante (Cass. com., 3 mars 1992 ; Cass. soc., 28 novembre 2006).

2. Conséquences en matière fiscale et contractuelle

Sur le plan fiscal, ce montage soulève des questions relatives à la fraude fiscale et au détournement d'objets sociaux, réprimés notamment par l'article 1741 du Code général des impôts, qui sanctionne les manœuvres frauduleuses visant à éluder l'impôt. Le contrôle de la structure réelle permettrait d'établir la réalité des flux financiers et d'éviter une optimisation abusive.
Contractuellement, la fragmentation empêche la demanderesse d'agir efficacement contre l'ensemble du groupe, violant le principe d'égalité des armes et le droit à un procès équitable (article 6 §1 CEDH). La Cour de justice de l'Union européenne a également affirmé dans plusieurs arrêts que les sociétés d'un groupe doivent répondre solidairement en cas de responsabilité conjointe (CJUE, arrêt Viking, 2007).

3. La nécessaire levée du voile corporatif

La demande de levée du voile corporatif avait été expressément formulée dans la procédure contre Airbnb France afin de révéler la réalité des liens entre Airbnb France et Airbnb Ireland. Or, il s'est avéré qu'en plaidant pour Airbnb Irlande, entité non partie à la procédure, l'avocat adverse a lui-même, sans en avoir pleinement conscience, levé ce voile.

Ce comportement a ainsi confirmé le lien étroit et indissociable entre les deux entités, rendant superflue la demande initiale de levée du voile.

L'article 2284 du Code civil rappelle que « la solidarité ne se présume pas ; elle doit être expressément stipulée ou résulter de la loi », mais en cas de fraude ou d'abus, le juge peut dépasser la forme pour faire émerger la vérité.

Le refus du tribunal d'examiner cette question fondamentale contribue à une manipulation de la procédure et porte atteinte aux droits de la défense, en violation des principes de loyauté procédurale (article 6 §1 CEDH), du contradictoire (article 16 CPC) et d'égalité des armes.

La jurisprudence constante rappelle que la levée du voile corporatif est justifiée dès lors que les sociétés sont utilisées pour dissimuler une fraude ou contourner la loi (Cass. com., 3 mars 1992, n°90-19.976). En l'espèce, le plaidoyer même de l'avocat d'Airbnb France qui représente également Airbnb Irlande devant la juridiction française a démontré cette imbrication, corroborant les soupçons de manœuvres frauduleuses et justifiant pleinement la demande de levée du voile. Le refus de prendre en compte cet élément fondamental a ainsi empêché la manifestation de la vérité et compromis le respect des principes essentiels du procès équitable.

Contestation d'un document communiqué tardivement (Pièce n°2)

La partie adverse a présenté une nouvelle pièce, la veille de l'audience, alors que la phase de soumission des pièces était déjà clôturée. Ce document provenait de l'étude d'huissiers SELARL Maurice LOTTE – Valérie CANTO – Anne Fleur VIDAL, située au 27 boulevard des Italiens à Paris, et avait été signé par Monsieur Stéphane Chabosse, un simple employé de cette étude. Il a été annexé aux conclusions de Maître Thomas Rouhette, avocat d'Airbnb France et Irlande , pour appuyer l'affirmation selon laquelle la demanderesse serait "inconnue à l'adresse"

Le juge a accordé une importance déterminante à un procès-verbal d'huissier, établi par la partie adverse, mentionnant que Mme Gale serait « inconnue à cette adresse ». Or, cette déclaration est contestable, notamment parce que le même huissier a pu signifier valablement un acte à la même adresse quelques semaines plus tard dans le cadre d'une saisie sur compte bancaire, démontrant qu'il connaissait parfaitement la localisation de Madame Gale.

Cette démarche soulève de sérieuses interrogations : le document n'a été ni communiqué dans un délai permettant un débat contradictoire, ni émis par une personne assermentée. Il est donc légitime de s'interroger sur l'utilisation stratégique d'un élément à la fois tardif, non contradictoire, et potentiellement trompeur dans une procédure aussi sensible.

Lors de l'audience, le juge a accepté la production tardive de certaines pièces, tout en refusant d'ordonner un renvoi. Or, selon l'article 16 du Code de procédure civile, toute pièce produite hors délai, sans accord préalable, doit normalement être écartée afin de garantir le principe du contradictoire et le droit à un procès équitable. En l'absence de renvoi pour permettre à la partie adverse de se préparer, cette acceptation sans délai supplémentaire a pu déséquilibrer la procédure et porter atteinte à l'égalité des armes.

D'autant plus préoccupant, la même étude d'huissiers avait pourtant été parfaitement en mesure de localiser Mme Gale quelques semaines plus tard pour lui signifier une saisie sur son compte bancaire. Cette

contradiction manifeste révèle une démarche procédurale incohérente, voire abusive, qui nuit gravement à l'équité du procès, violant ainsi les **articles 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH)** sur le droit à un procès équitable.

Dans le cadre d'une affaire de cette importance, l'usage de moyens dilatoires ou de pièces produites hors délai — et sans débat contradictoire — porte atteinte aux droits fondamentaux de la défense et à la loyauté du procès. Cela jette une lumière troublante sur la stratégie adoptée par la défense d'Airbnb et sur l'absence de vigilance du conseil censé représenter les intérêts de la demanderesse.
Cette incohérence met en lumière une évaluation erronée des faits, qui a conduit à une décision basée sur une preuve non probante et contradictoire.

- Article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme, garantissant le droit à un procès équitable et à une évaluation loyale des preuves.

- Article 16 du Code de procédure civile, interdisant la prise en compte de pièces produites hors délai sans débat contradictoire.

Ainsi, non seulement la procédure fut viciée, mais elle l'a été dans un contexte où la demanderesse était laissée sans défense, fragilisée par des années de procédures, et victime d'une collusion apparente entre son propre conseil et la partie adverse. L'ensemble de ces éléments ne peut aboutir qu'à la **remise en cause du jugement rendu, dans l'intérêt de la justice, de l'équité et du respect des droits fondamentaux**.

II. Preuves écartées ou ignorées

M. le Juge a appuyé sa décision sur des éléments partiels ou sortis de leur contexte, fournis pour la plupart par Airbnb, tout en ignorant ou dévalorisant les éléments apportés (ou disponibles) de la part de la demanderesse.

Le jugement souffre également d'une appréciation erronée et incomplète de la situation résidentielle de la demanderesse, en contradiction avec les pièces au dossier et les principes d'administration de la preuve :
Monsieur le juge a affirmé , et il faut bien le reconnaître, à tort, que les seuls revenus de Madame Gale proviennent de la location de ses biens immobiliers. Même si elle perçoit des revenus locatifs, ce qui est effectivement le cas, cela ne signifie pas qu'elle doit être considérée comme une professionnelle de la location, ni que ces revenus proviennent exclusivement du site Airbnb.

De plus, il est d'autant plus surprenant qu' Airbnb n'ait pas fourni d'informations détaillées sur le nombre de réservations effectuées par la demanderesse, ni présenté une ventilation complète des revenus perçus via la plateforme. Cette omission est d'autant plus significative que le juge a lui-même reconnu, à l'audience, ne pas connaître le montant exact des revenus générés par Madame Gale. Pourtant, Airbnb a mis en avant le chiffre isolé de 22 000 euros issus **d'une seule réservation** pour soutenir, de manière erronée, l'argument d'une activité professionnelle. Or, ce montant résulte exclusivement de la qualité exceptionnelle et de la valeur élevée de la propriété concernée, et non d'une fréquence ou d'une systématisation de l'activité locative. Il est donc trompeur d'en tirer des conclusions sur la nature de l'usage de la plateforme par la demanderesse. En réalité, ce chiffre élevé illustre davantage l'ampleur du préjudice subi – notamment la perte d'exploitation d'un bien immobilier de prestige – que l'existence d'une activité professionnelle. Le refus

d’Airbnb de produire des éléments objectifs (historique des réservations, fréquence, durée cumulée, etc.) prive le tribunal d’une appréciation factuelle loyale et compromet l’analyse juridique de la qualité de la demanderesse au regard de **l’article L. 121-1 du Code de la consommation** et de la jurisprudence afférente.

Conformément à l’article 9 du Code de procédure civile, le juge doit procéder à une appréciation complète, impartiale et contradictoire des preuves.

Si ses activités avaient été réellement professionnelles, Airbnb aurait dû présenter ces éléments de preuve clairs, ce qu'ils n'ont pas fait.

L'absence de ces informations cruciales et leur incapacité à fournir des chiffres précis renforcent davantage que l’activité de la demanderesse n’était pas régulière ni professionnelle, comme tentait de le faire croire la partie adverse.

Argumentaire sur la résidence de Madame Gale et la contestation de la preuve produite

1. la nature et la signification du bien immobilier

Le bien immobilier en question (67 Stephendale Road SW6 2LT), le bien sinistre, a été la résidence de Madame Gale pendant de nombreuses années, notamment à une époque où ses enfants étaient jeunes, ce qui confère à ce lieu une valeur affective importante. Elle y conserve encore des effets personnels, témoignant de son rôle de refuge familial. Cependant, il est essentiel de préciser que ce bien ne constitue pas sa résidence habituelle depuis que ses enfants ont quitté la maison en question . En effet, il s’agit avant tout d’un lieu de mémoire et de confort, mais Madame Gale n’y vit plus depuis des années . Toute interprétation prétendant que ce bien est le domicile actuel de Madame Gale est erronée et sort du cadre factuel réel.

Référence juridique : L’article 102 du Code civil définit la résidence habituelle comme le lieu où une personne vit effectivement et de manière stable. Il convient donc d’apprécier la résidence réelle et non un lieu simplement lié à des attaches familiales passées.

2. la preuve de la résidence par d’autres éléments

Il est notable que Madame Gale a vu sa demande dans le cadre du programme de règlement des citoyens de l’Union européenne rejetée, notamment en raison d’une absence prolongée du Royaume-Uni (PIÈCES 24 et 25). Ce refus démontre qu’elle ne remplit pas les conditions requises pour obtenir le statut de résident permanent outre-Manche, malgré la présence de ses enfants nés et son fils toujours au Royaume-Uni. Cet élément constitue une preuve indiscutable mais significative de sa résidence effective en France, renforçant ainsi la légitimité de la présente procédure engagée sur le territoire français.

Par ailleurs, les relevés bancaires du CIC, produits par la demanderesse, attestent d’une domiciliation effective en France. Ces documents, établis à son nom, prouvent une activité bancaire continue sur le territoire français, ce qui est en cohérence avec une résidence habituelle en France.

- Article L112-1 du Code monétaire et financier, qui reconnaît la valeur probante des relevés bancaires pour établir une domiciliation.

- Article 9 du Code de procédure civile, qui impose au juge d'examiner toutes les preuves de manière impartiale et contradictoire.

3. la confidentialité des relevés bancaires et la portée de leur analyse

L'interprétation par le tribunal que les floutages sur certains relevés indiqueraient une volonté de dissimulation est infondée. Ces mesures de confidentialité sont des pratiques courantes dans des procédures sensibles pour protéger les données personnelles, sans remettre en cause la réalité des transactions. La demanderesse est prête à fournir au tribunal autant d'années de relevés qu'il sera nécessaire pour corroborer l'existence d'une résidence effective en France

Références juridiques :

- **Article 102 du Code civil** : la résidence habituelle d'une personne est le lieu où elle vit effectivement et de façon stable.

- **Article L112-1 du Code monétaire et financier** : les relevés bancaires sont une preuve régulière de domiciliation et d'activité économique sur le territoire.

- **Article 9 du Code de procédure civile** : le juge doit procéder à une appréciation complète, impartiale et contradictoire des preuves.

- **Article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH)** : droit à un procès équitable, notamment à ce que les preuves soient évaluées loyalement.
- **Article 16 du Code de procédure civile** : toute pièce produite hors délai, sans accord du juge, doit être écartée afin de garantir le principe du contradictoire.

Contestation de la prise en compte d'un élément unilatéral comme preuve principale d'absence de résidence en France

1. Contestation de la preuve unilatérale retenue

Il est juridiquement inacceptable que Monsieur le juge, comme preuve principale d'une prétendue absence de résidence en France, un élément unilatéral présenté tardivement, sans confrontation contradictoire avec la partie adverse, et en ignorant les pièces objectives disponibles (relevés bancaires, propriété de deux logements, absence de liens familiaux au Royaume-Uni).

Article 16 du Code de procédure civile — Le juge ne peut se fonder sur des faits ou pièces qui n'ont pas été soumis contradictoirement aux parties. La violation de ce principe porte atteinte au droit à un procès équitable **(article 6 §1 CEDH)**.

2. Existence de deux propriétés en France

Le juge a omis de considérer la seconde propriété en Normandie, où Madame Gale partage son temps entre Paris et Normandie, ce qui confirme sa résidence en France. Les enfants majeurs et indépendants vivant hors du Royaume-Uni et en Australie démontrent l'absence d'attaches familiales durables Au Royaume Uni

3. Absence d'intégration durable au Royaume-Uni

Malgré un mariage de plus de 15 ans au Royaume-Uni, Madame Gale n'a jamais obtenu la nationalité britannique, ce qui témoigne d'une absence de volonté d'intégration durable.

4. Impossibilité matérielle de résidence au Royaume-Uni

Le logement au Royaume-Uni étant inhabitable depuis plusieurs années à cause d'un incendie, il est matériellement impossible que Madame Gale y ait résidé. Ce fait est un élément objectif essentiel.

5. Absence de mise en location permanente des propriétés françaises

Airbnb reconnaît que Madame Gale possède deux biens immobiliers en France. L'absence de locataires dans ces logements est une présomption forte de sa résidence dans ces lieux.

Article 102 du Code civil — La présomption de résidence repose sur la jouissance habituelle d'un logement.

6. Résidence principale en France ignorée dans le jugement

La résidence principale située entre Paris et Normandie n'a pas été prise en compte, de même que la transformation du sous-sol parisien en espace résidentiel depuis 2018, preuve matérielle d'une résidence effective.

7. Critique de la preuve huissier non vérifiée – Irrégularité substantielle de la procédure

La mention selon laquelle Madame Gale serait « inconnue à cette adresse », figurant dans un constat dressé par huissier, a été utilisée à titre de preuve principale sans qu'aucune vérification contradictoire n'ait été organisée. Cette affirmation unilatérale, obtenue par voie de **requête dite "Béteille"**, soulève de **graves irrégularités**, tant sur le plan procédural que sur le plan du droit de la preuve.

Or, cette procédure exceptionnelle — **l'ordonnance sur requête** — n'est légale que si elle respecte les **conditions strictes** des **articles 493 à 496 du Code de procédure civile** :

- **Article 493 CPC** :

« L'ordonnance sur requête est une décision provisoire rendue non contradictoirement dans les cas où le requérant est fondé à ne pas appeler de partie adverse. »

- **Article 494 CPC** :

« La requête est présentée en double exemplaire. Elle expose les motifs de fait et de droit justifiant que la

mesure soit ordonnée sans débat contradictoire. »

- **Article 495 CPC** :

« Le juge peut rejeter la requête ou faire droit à celle-ci en rendant une ordonnance motivée. »

→ **Si cette autorisation judiciaire n'a pas été obtenue**, ou **si elle a été délivrée sans justification réelle de l'urgence ou du danger du contradictoire**, **la procédure est irrégulière et l'acte encourt la nullité**.

Par ailleurs, la preuve ainsi obtenue viole les principes de l'**article 16 du Code de procédure civile**, qui rappelle :

- **Article 16 CPC** :

« Le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les éléments de droit ou de fait sur lesquels les parties n'ont pas été à même de s'expliquer. »

De surcroît, si l'acte en question a été dressé et exécuté par un **employé d'huissier non assermenté**, cela constituerait une **violation des obligations définies par l'article 1er de l'ordonnance du 2 novembre 1945**, qui dispose :

- **Article 1er de l'ordonnance du 2 novembre 1945** :

« Les huissiers de justice sont seuls habilités à signifier les actes judiciaires ou extrajudiciaires, à mettre à exécution les décisions de justice et les actes notariés exécutoires. »

Tout constat ou signification effectué en dehors de ces conditions est **nul de plein droit**.

Enfin, l'illogisme flagrant réside dans le fait que **ce même huissier a pu signifier ultérieurement une saisie attribution sur compte bancaire à cette même adresse**, démontrant qu'il connaissait parfaitement le lieu de résidence de Madame Gale. Cette contradiction ruine la fiabilité du constat initial.
Ce procédé s'apparente à une **manipulation procédurale grave**, violant non seulement le droit interne, mais aussi les garanties procédurales énoncées par **l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme**, selon lequel :

- **Article 6 §1 CEDH** :

« Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal impartial. »

Ces manquements affectent la validité de la preuve produite et portent une atteinte grave aux droits de la défense. Il est donc demandé que cette preuve soit **écartée**, et que l'ensemble de la procédure soit **ré examiné à la lumière de ces irrégularités substantielles**.

8. Méconnaissance des éléments contradictoires et cohérents

Les arguments de la partie adverse ont été adoptés sans mise en cause ni contradiction, tandis que les pièces documentées de Madame Gale ont été écartées sans justification, ce qui porte atteinte à l'équité du procès.

Article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme — Le droit à un procès équitable implique l'égalité des armes et le respect du contradictoire.

9. Interprétation erronée des conditions de vie et des revenus

Les conclusions du juge , fondée notamment sur la faible facture d'électricité interprétée comme un signe d'absence de domiciliation, est infondée. Cette facture forfaitaire ajustée reflète les difficultés financières mais ne remet pas en cause une résidence stable.

Sur les manquements graves et les soupçons de collusion liés au comportement du conseil de la demanderesse

Les éléments objectifs démontrent clairement que Madame Gale réside en France depuis l'incendie ayant rendu son logement au Royaume-Uni inhabitable. Ce fait décisif aurait dû suffire à écarter tout doute. L'absence de présentation de ces preuves lors de l'audience, alors que son avocat était en position privilégiée pour les produire, constitue un manquement grave à la défense de ses droits.

Et surtout le refus de sa demande dans le cadre du programme de règlement des citoyens de l'Union européenne rejetée, notamment à cause d'une absence prolongée du Royaume-Uni (PIÈCES 24 et 25). Cette situation confirme qu'elle ne remplit pas les conditions pour obtenir le statut de résident permanent outre-Manche, malgré la présence de son fils résidant au Royaume-Uni.

8. Vie personnelle en France et éléments de preuve ignorés –

Le jugement, en niant la résidence principale de Mme Gale en France, repose sur une lecture fragmentaire et erronée de la réalité factuelle, et méconnaît les implications du droit au respect de la vie privée et familiale tel que garanti par **l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme** (CEDH), qui protège la vie privée et le domicile. En effet, Mme Gale , aujourd'hui retraitée, dispose de deux résidences en France — entre Paris et la Normandie — et n'a plus aucun lien personnel, professionnel ou administratif actif au Royaume-Uni.

De plus, la maison située au Royaume-Uni, qui a été ravagée par un incendie, était inhabitée depuis plusieurs années, ce qui rendait impossible son occupation continue par la demanderesse. Donc si la maison n' était pas habitable en soi cela prouve que La demanderesse n' habitait plus au Royaume uni.

Le fait que cette maison soit mentionnée dans une demande d'indemnisation pour perte locative prouve qu'elle n'y résidait pas.

Le juge a erronément considéré que cette perte locative était liée à une activité professionnelle supposée, tout en négligeant qu'Airbnb n'avait pas contesté la quantité suffisante de réservations pour établir que cette perte résultait de locations répétées sur sa plateforme.

En somme, d'une part, Airbnb affirme que la demanderesse est une professionnelle sur sa plateforme, et d'autre part, qu'elle ne réside pas en France. Si elle ne vivait pas en France, elle devait logiquement habiter dans la maison incendiée. L'incohérence réside dans ces explications : si elle y habitait, elle ne pouvait pas louer le bien de manière répétée pour être considérée comme une adhérente professionnelle.

De plus, le tribunal a ignoré la distinction entre les adhérents professionnels et privés sur Airbnb. Les professionnels possèdent un compte bancaire d'entreprise et sont exemptés de TVA, alors que la demanderesse ne remplit aucun de ces critères

La confusion entretenue par le jugement entre location ponctuelle sur Airbnb et activité professionnelle est aussi problématique.

Sur deux années, seulement dix réservations ont été enregistrées (de mémoire) sur 3 propriétés d' investissement . Selon **l'article L.324-1-1 du Code du tourisme**, une location meublée de courte durée n'est considérée comme professionnelle que si elle est régulière, organisée et génératrice de revenus substantiels. En l'espèce, ces critères ne sont manifestement pas remplis. L'absence de contestation de ces chiffres par Airbnb confirme d'ailleurs leur exactitude.

Le tribunal a retenu, à tort, la thèse d'Airbnb selon laquelle Mme Gale exercerait une activité professionnelle de location, en se basant uniquement sur la mention d'une « perte locative ». Or, cette interprétation repose sur une présentation biaisée de la part d'Airbnb, et non sur des éléments objectifs ou vérifiables.

La perte locative de Madame Gale ne signifiait pas qu' elle louait sa maison uniquement à travers airbnb. Tout le contraire, puisqu' Airbnb ne présente aucun chiffre précis des revenus.

Pour étayer sa position, Airbnb a présenté trois personnes : un étudiant roumain domicilié en Roumanie, une femme de ménage, et un homme à tout faire. Ce dernier a pourtant confirmé lui-même, dans son propre témoignage, qu'il avait été engagé la veille de l'incendie via une annonce en ligne. Malgré cela, il a été présenté comme un employé régulier, afin de donner l'image d'une organisation professionnelle stable.
Pourtant, aucune preuve réelle de professionnalisation n'a été apportée :

Airbnb n'a fourni ni le nombre de réservations, ni les revenus générés, ni aucun historique d'activité.
Ces éléments, pourtant essentiels pour qualifier juridiquement une activité comme professionnelle, ont été totalement ignorés, en méconnaissance des critères établis par la jurisprudence et les textes légaux.

Selon **l'article L110-1 du Code de commerce**, une activité devient commerciale (et donc professionnelle) lorsqu'elle est exercée de manière **habituelle**, **répétée** et dans un **but lucratif**. Or, aucune démonstration de cette régularité ou de cette intention commerciale n'a été apportée.

De plus, en matière fiscale, le **Code général des impôts**, notamment **l'article 155** (relatif aux revenus professionnels), exige des critères objectifs pour requalifier une activité de location en activité professionnelle : **nombre de biens loués, organisation, personnel, recettes**. Aucun de ces critères n'était satisfait ni démontré en l'espèce.

La mention d'une « perte locative » ne permet en aucun cas de qualifier l'activité de Mme Gale de professionnelle sur le site d' Airbnb. Elle reflète simplement la valeur élevée du bien concerné et le montant exceptionnel d'une unique réservation — en l'occurrence environ 22 000 euros — en raison de la qualité particulière du bien. Ce chiffre isolé ne démontre pas une activité régulière ou organisée, mais met plutôt en lumière l'ampleur du préjudice subi, proportionnelle à la valeur du bien. Il est donc juridiquement infondé d'y voir un indice de professionnalisation.

Enfin, Mme Gale avait bien déclaré ce bien à l'administration fiscale britannique, avec son adresse parisienne, comme en atteste un document officiel britannique mentionnant cette résidence. Ce document a été écarté uniquement parce qu'il était rédigé en anglais, bien que son contenu soit essentiellement chiffré et n'ait été contesté par aucune des parties.

Ainsi, en retenant une présentation manifestement orientée d'Airbnb, sans exiger les justifications de fond nécessaires à toute requalification professionnelle, le tribunal a violé les principes fondamentaux d'analyse objective de la preuve, entraînant une appréciation manifestement erronée de la situation réelle de la demanderesse.

Cour de cassation, chambre commerciale, 28 juin 2011, n°10-19.071

Faits : Une personne physique avait mis ponctuellement un bien immobilier en location meublée, sans aucune structure d'entreprise ni répétition démontrée.
Décision : La Cour de cassation a jugé que **le caractère occasionnel et non habituel de la location ne permettait pas de requalifier l'activité en activité professionnelle**, même si le montant de la location était significatif.

Principe dégagé :

> *« Une activité ne peut être qualifiée de professionnelle ou commerciale que si elle est exercée de façon habituelle, répétée, et dans une intention spéculative. »*

Airbnb distingue les hôtes particuliers des hôtes professionnels en fonction de leur activité. Un hôte est considéré comme professionnel si l'accueil de voyageurs constitue sa principale activité ou source de revenus, s'il est enregistré en tant qu'entreprise ou s'il est assujetti à la TVA

Les hôtes professionnels doivent respecter des obligations spécifiques, notamment fournir des informations complètes et précises sur leurs annonces, obtenir les autorisations nécessaires, souscrire à des assurances appropriées et se conformer aux lois et réglementations locales .airbnb.fr

Airbnb exige également que les hôtes déclarent leur statut (particulier ou professionnel), ce qui est affiché sur leurs annonces pour informer les voyageurs

En définitive, la responsabilité d'Airbnb ne saurait être écartée. En tant que plateforme intermédiaire dotée d'un pouvoir de contrôle sur les annonces et les statuts des utilisateurs, Airbnb a l'obligation d'assurer une information claire, loyale et complète, notamment quant à la distinction entre hôtes professionnels et particuliers. En permettant ou en tolérant qu'un hôte agisse en qualité de professionnel sans en respecter les obligations légales de transparence, d'assurance ou d'immatriculation, Airbnb manque à son devoir de vigilance, engageant ainsi sa propre responsabilité (article 1240 du Code civil et article L.111-1 du Code de la consommation). La faute ne peut donc être exclusivement imputée à l'hôte : elle incombe également à la plateforme, qui a profité de l'activité tout en négligeant ses obligations légales et contractuelles.

En conclusion, l'analyse globale du mode de vie, du statut administratif, de l'organisation de la vie locative et de la situation personnelle de Mme Gale démontre clairement une implantation principale en France. Le jugement omet non seulement de tirer les conséquences juridiques de ces éléments, mais semble s'appuyer sur une appréciation erronée, voire inversée, des faits.

10. Incohérences dans l’analyse du statut de consommatrice et de la résidence principale

Le jugement conclut que Mme Gale n'a pas prouvé qu'elle agissait en tant que consommatrice, mais cette analyse est profondément contradictoire.

Elle n’a eu que **dix réservations sur deux ans (de mémoire)**, chiffre non contesté par Airbnb, ce qui démontre un usage **occasionnel et non professionnel** de la plateforme. Or, une telle pratique entre parfaitement dans le cadre de la **protection du consommateur** prévue à l’article **17 §1 c) du Règlement (UE) n°1215/2012** dit **Bruxelles I bis**, qui précise qu’un consommateur peut agir devant les tribunaux de son domicile lorsqu’il n’agit pas dans le cadre d’une activité professionnelle. Le tribunal, en omettant cette qualification juridique pourtant décisive, a écarté à tort la compétence des juridictions françaises.

Par ailleurs, l’argument du **domicile au Royaume-Uni** ne saurait à lui seul justifier l’incompétence des juridictions françaises, d’autant que **le lieu de consommation des services ou l’objet du litige** (notamment la relation contractuelle avec Airbnb) peuvent justifier la compétence du juge français, conformément à **l’article 7 §1 a)** du même règlement.

Même si le bien se trouve à Londres, cela ne suffit pas à exclure la compétence des tribunaux français.

Madame Gale vit en France et gérait ses relations avec Airbnb depuis la France avec l' aide d' un étudiant Roumain Base en Roumanie, (gestion des annonces, communication, etc.). Selon l’article 7 §1 a) du Règlement Bruxelles I bis, un contrat peut être jugé **dans le pays où l’obligation principale a été exécutée**.

Dans ce cas, c’est en France que Madame Gale exerçait ses obligations contractuelles. Les juridictions françaises peuvent donc être valablement saisies.

Il existe également une **omission importante** dans l’analyse factuelle du tribunal : Mme Gale est **propriétaire de deux biens en France**, et seule l’une de ces adresses a été examinée. Pourtant, la deuxième propriété est aussi reconnue par Airbnb comme lieu de séjour, ce qui renforce son **ancrage résidentiel en France**. De plus, l’absence de contestation par Airbnb sur la rareté des réservations exclut toute activité commerciale continue. Le fait que Mme Razzaghi-Khamski louait ses biens de manière **ponctuelle, entre deux baux à long terme**, confirme l’absence d’intention professionnelle.

Le tribunal fait également erreur en inférant l’absence de résidence principale en France à partir du défaut d’avis d’imposition. Cette approche omet de considérer que Mme Gale , retraitée, peut ne pas disposer de revenus imposables en France. La résidence fiscale ne peut être évaluée uniquement sur la base de l’imposition locale, surtout lorsque d’autres documents comme l’**avis de taxe foncière** et le **document fiscal britannique** indiquent clairement une **adresse à Paris** (10 avenue de Champaubert / 78 avenue de Suffren).

À ce titre, **l’article 4 B du Code général des impôts** définit la résidence fiscale française comme le lieu de séjour principal ou le centre des intérêts économiques, ce qui semble être le cas ici. Le fait que l’un des

documents fiscaux britanniques n'ait pas été traduit en français ne saurait justifier de le passer sous silence, surtout si son contenu n'a pas été contesté ni son authenticité remise en cause de plus l adresse de Paris est bien indiquée sur le même document.

Il est également troublant que **Maître Délipski n'ait pas pris la peine de clarifier** des éléments aussi essentiels que l'unicité des deux adresses, ni de plaider l'usage occasionnel de la plateforme Airbnb dans un cadre non professionnel. Cette carence a contribué à une interprétation incomplète des faits par le tribunal.

11. Caractère dilatoire de la défense d'Airbnb France et manquement à la loyauté procédurale

Si les règles de droit avaient été correctement appliquées, **les éléments matériels et juridiques présentés par Mme Gale** dans les deux procédures n'auraient pu être ignorés. Dans le dossier opposant Mme Gale à **Airbnb France SARL**, **45 pièces** ont été versées pour démontrer les **manquements contractuels, les pratiques commerciales trompeuses et les irrégularités** manifestes. Pourtant, malgré cette abondance probatoire, Airbnb France a soulevé une exception d'irrecevabilité tout en **participant activement au débat contradictoire**, déposant des conclusions, contestant les pièces, et répondant au fond.

Un tel comportement procédural est **fondamentalement contradictoire**. Il enfreint l'adage de droit constant selon lequel **"nul ne peut se contredire au détriment d'autrui"**, reconnu notamment par la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass. com., 20 juin 2000, n° 97-19.060). Cette contradiction aurait dû être relevée par le juge, car elle nuit à la sécurité juridique et à l'équité procédurale, en contradiction flagrante avec **l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme (droit à un procès équitable)**.

Responsabilité juridique d'Airbnb France malgré la clause de compétence étrangère
Airbnb France SARL ne saurait se réfugier derrière une séparation juridique avec Airbnb Ireland UC pour échapper à toute responsabilité en France. En participant activement à la promotion d'offres de service comme la « Garantie Hôte », en communiquant en français auprès d'un public domicilié en France, et en facilitant l'accès à des prestations en ligne, elle joue un rôle actif, au-delà d'un simple relais administratif. Ce rôle la distingue clairement d'un hébergeur passif au sens de la Loi pour la confiance dans l'économie numérique (LCEN).

La plateforme numérique devient juridiquement responsable dès lors qu'elle intervient dans la chaîne de commercialisation, surtout lorsqu'elle présente des services comme une assurance ou une garantie, sans indiquer de manière claire que ces engagements dépendent d'une entité étrangère hors de portée des juridictions françaises. Cette opacité constitue une pratique commerciale trompeuse, prohibée par l'article L.121-1 du Code de la consommation.

De surcroît, même si les conditions d'utilisation d'Airbnb prévoient une clause attributive de compétence au tribunal irlandais, cela ne saurait faire échec à la compétence des juridictions françaises en matière de pratiques déloyales ou de responsabilité civile.

Pour les consommateurs, cette clause est même réputée inopposable en vertu du Règlement (UE) n°1215/2012 dit Bruxelles I bis, et pour les professionnels, la compétence délictuelle française peut être invoquée sur la base de l'article 1240 du Code civil (ancien 1382).

Enfin, en adoptant une stratégie consistant à promouvoir la Garantie Hôte comme un avantage clé pour les hôtes français, tout en se déclarant incompétente juridiquement dès qu'un litige survient, Airbnb France adopte un double discours particulièrement dangereux. Ce double jeu, à visée manifestement économique, crée une distorsion du droit, un risque pour le consommateur, et une évasion de responsabilité parfaitement incompatible avec les principes de loyauté contractuelle et de bonne foi (article 1104 du Code civil).

12. Responsabilité autonome d'Airbnb France SARL en droit français

Airbnb France SARL ne peut valablement s'exonérer de toute responsabilité en prétendant n'être qu'un simple représentant administratif d'**Airbnb Ireland UC**. En réalité, **elle agit activement dans la chaîne de contractualisation**, notamment à travers la **promotion commerciale de la Garantie Hôte**, des campagnes ciblées de communication en France, ainsi que la gestion partielle de l'assistance aux utilisateurs. Cette implication concrète dépasse largement le cadre d'une simple mise en relation, ce qui l'exclut du régime protecteur de l'**article 6-I-2 de la Loi pour la confiance dans l'économie numérique (LCEN)**, réservé aux hébergeurs techniques passifs.

En droit de la consommation, cette confusion entretenue entre les entités juridiques Airbnb, et cette **opacité volontaire**, constituent des **pratiques commerciales trompeuses** au sens de l'**article L.121-1 du Code de la consommation**, dès lors que le consommateur moyen ne peut comprendre qui est son véritable cocontractant et à qui il doit s'adresser en cas de litige.

De surcroît, la clause attributive de compétence irlandaise insérée dans les conditions générales ne saurait produire d'effet, **ni à l'égard des consommateurs**, en vertu de l'**article 17 §1 c) du Règlement (UE) n°1215/2012**, ni à l'égard de professionnels lorsqu'est invoquée une **responsabilité délictuelle**, en application de l'**article 7 §2 du même règlement**, ou encore de **l'article 1240 du Code civil (ancien 1382)**.

13. Distorsion du droit et rupture de bonne foi contractuelle

Airbnb France, en **promouvant auprès du public français la "Garantie Hôte" comme un avantage contractuel de confiance**, tout en **se déclarant juridiquement étrangère au contrat au moment d'un litige**, pratique une forme de **double discours économique**, qui relève d'un **abus manifeste du droit**. Ce comportement constitue une **rupture de la bonne foi contractuelle**, principe cardinal du droit français, inscrit à l'**article 1104 du Code civil**.
Cette stratégie commerciale unilatérale, consistant à **s'approprier les bénéfices de la proximité sans en assumer les responsabilités juridiques**, porte atteinte à la loyauté des relations contractuelles et au principe d'équilibre entre les parties. Elle crée une insécurité juridique pour le consommateur, contraire à l'ordre public économique.

14. Manœuvres probatoires non contestées d'Airbnb et défaut d'analyse critique du tribunal

Une nouvelle série d'erreurs d'appréciation entache la décision du tribunal, cette fois concernant les éléments produits par la partie adverse et la manière dont ils ont été reçus ou ignorés par le juge.

14.1 Témoignages sans valeur contractuelle

Le tribunal a accordé un poids excessif à des **témoignages produits par Airbnb**, sans en examiner la nature juridique ni la crédibilité dans leur contexte. Ainsi, les témoignages :

- d'un **étudiant basé en Roumanie**,
- d'un **homme à tout faire engagé un ou deux jours avant les faits**, et
- d'une **femme de ménage non identifiée comme salariée régulière**,

ont été considérés comme des preuves indirectes d'une activité de location **professionnelle**. Or, ces trois personnes **n'étaient ni salariées ni liées contractuellement** à Mme Gale. Leur intervention était ponctuelle, ad hoc, sans lien de subordination, sans contrat de travail, ni rémunération régulière.

La **jurisprudence constante** en matière de qualification d'activité économique requiert l'existence d'une **organisation stable, structurée, avec un objectif lucratif récurrent** (voir par exemple Cass. soc., 17 mai 2011, n° 09-72.463). En l'absence d'une telle structure, on ne saurait raisonnablement conclure à une activité professionnelle. Le tribunal a donc commis une **erreur manifeste d'appréciation** en ne disqualifiant pas ces témoignages comme **dénués de valeur juridique**.

14.2 Rejet du statut de consommatrice sans fondement

Le **rejet du statut de consommatrice** de Mme Razzaghi-Khamski repose sur des **affirmations non motivées**, en contradiction avec les critères dégagés par le droit de l'Union européenne. L'article 17 du **Règlement Bruxelles I bis (UE n°1215/2012)** établit que la qualité de consommateur dépend de l'objectif **non professionnel** de la transaction. Or, Mme Gale a effectué **moins de 10 réservations** sur deux ans, réparties sur trois propriétés, sans revenu régulier ni organisation commerciale.

Cette réalité, **non contestée par Airbnb elle-même**, aurait dû suffire à lui reconnaître la qualité de **consommatrice occasionnelle**, protégée par les mécanismes du droit européen.

14.3 Faible nombre de réservations ignoré

Le tribunal a **omis de tirer les conséquences** juridiques du **faible nombre de réservations**. Ce volume dérisoire — moins de 10 sur deux ans (de mémoire) — est totalement incompatible avec les standards d'une activité professionnelle. Ce point **n'a pas été contesté** par la défense adverse, ce qui aurait dû renforcer sa valeur probatoire (principe de non-contestation = acquiescement tacite). L'absence de prise en compte de cet élément par le tribunal démontre **une analyse lacunaire des faits**, en violation du devoir d'examen complet de la cause. De plus Airbnb n' a rien avancé, quant aux nombre de réservations, ni les revenues générés sur le site, résultant les prétendument réservations répétées qui qualifierait Madame Gale en tant qu adhérent professionnel

14.4 Confusion autour du « personnel »

Enfin, le tribunal a entériné **sans examen critique** l'assertion d'Airbnb selon laquelle **l'homme à tout faire**, embauché seulement deux jours avant l'incident, faisait partie du « personnel » de Mme Gale .

En réalité, ce dernier **ne disposait d'aucun lien formel avec elle**. Il s'agissait d'une intervention ponctuelle, non récurrente, dans un cadre purement informel. Le fait qu'Airbnb elle-même ait reconnu cet individu comme étant du « personnel » montre une tentative de **forcer artificiellement une qualification professionnelle**, dans un contexte de litige, ce qui constitue **une manœuvre probatoire abusive**. Airbnb sait pertinemment l existence d une piece cle, le témoignage de l homme a tout faire, precisant qu il avait propose ses services , la veille de l' incendie, sans aucun lien direct avec la demanderesse

Le tribunal aurait dû **relever et sanctionner cette contradiction** entre les déclarations d'Airbnb et la réalité non contestée des faits.

15. Confusion autour de l'adresse et preuve de résidence fiscale en France

Le tribunal a erré en ne prenant pas en considération que l'adresse dite « britannique » mentionnée par la partie adverse correspond en réalité à l'adresse française de Mme Gale , située au **10 avenue de Champaubert, Paris**.

La partie adverse n'a jamais apporté de preuve substantielle démontrant que Mme Gale réside effectivement à une adresse au Royaume-Uni. En vertu de l'article **1314 du Code civil**, il incombe à celui qui affirme un fait de le prouver. Or, ce manquement probatoire n'a pas été sanctionné par le tribunal, qui a néanmoins retenu l'hypothèse contraire.

16. Absence de preuve concrète de l'activité professionnelle

La qualification de l'activité de Mme Razzaghi-Khamski en tant que professionnelle nécessite la démonstration de revenus significatifs tirés de cette activité. La partie adverse n'a jamais produit de données chiffrées ou d'éléments probants attestant de la rentabilité de cette activité locative.

Selon l'article **L.110-1 du Code de commerce**, la notion de commerçant repose notamment sur la réalisation d'actes de commerce en qualité de professionnel. Sans preuve de rentabilité, cette qualification ne peut être retenue. Le tribunal n'a pas tiré les conséquences de cette absence, en violation de l'exigence de motivation des décisions (article **455 du Code de procédure civile**).

17. Propriétés comme investissements immobiliers

Le tribunal a ignoré que les propriétés impliquées, y compris celle concernée par l'incendie, étaient détenues à titre d'investissements immobiliers, et que deux d'entre elles ont été vendues. Ces biens étaient grevés d'un prêt bancaire comportant une clause interdisant explicitement les locations de courte durée. Cette restriction contractuelle, engageant la responsabilité de Mme Gale et influant sur la nature juridique de l'activité, n'a pas été prise en compte.

18. Locations à long terme et déclaration fiscale

Les revenus générés par les trois propriétés mentionnées par Mme Gale dans sa déclaration fiscale proviennent principalement de locations à long terme. Or, le tribunal a persisté à qualifier l'activité de professionnelle sans analyser ces éléments fiscaux, en violation des principes d'examen complet et contradictoire.

19. Impact de la fraude sur la procédure

Il convient de rappeler que, selon la jurisprudence constante, la fraude fait échec aux règles de compétence, comme le rappelle la Cour de cassation : « la fraude fait échec aux règles de compétence » (Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865). De plus, le principe général de droit interdit le détournement de la procédure à des fins abusives ou trompeuses.

En l'espèce, les éléments démontrant la fraude sont nombreux : faux rapports d'expertise, dissimulation de preuves, comportements procéduraux déloyaux de la partie adverse, et soumission irrégulière de pièces.

Ces faits graves, présentés dans le dossier, n'ont pas été examinés par le tribunal au motif de l'irrecevabilité formelle, privant ainsi Mme Gale d'un **droit à un procès équitable** garanti par l'article **6§1 de la Convention européenne des droits de l'homme**.

Face à cette situation, le tribunal aurait dû, au lieu de clore prématurément l'affaire, envisager des mesures procédurales appropriées, telles qu'un **renvoi** ou un **sursis à statuer**, afin de garantir la loyauté du procès et la pleine prise en compte de ces allégations de fraude.

Ce que le tribunal a fondamentalement omis de considérer tout au long de ces deux procédures, c'est la stratégie de manipulation systémique mise en œuvre par Airbnb dans l' ensemble. — qu'il s'agisse de sa branche française ou irlandaise.

Il est aujourd'hui de notoriété publique que des groupes tels que Airbnb**, Apple, Google**, entre autres, ont recours à la création d'**entités-écrans** dans divers pays, notamment à des fins d'**optimisation fiscale** et de **dilution des responsabilités juridiques**. Dans le cas présent, Airbnb a précisément construit une architecture opaque permettant de tirer profit de ses avantages contractuels d'un côté, tout en échappant à ses obligations de l'autre, en se réfugiant derrière des **structures juridiques prétendument distinctes**.

Ce mécanisme a été **détaillé et documenté sur près de 200 pages** dans les deux procédures, contre Airbnb France et Ireland, démontrant clairement qu'il ne s'agit pas d'un simple problème d'irrecevabilité ou d'incompétence juridictionnelle.

Il s'agit d'un **système volontairement mis en place** pour **contourner les règles**, en **détournant à la fois la fiscalité** et **les obligations contractuelles**.

Dans ce contexte, il est **particulièrement préoccupant** de constater que l'avocat Maître Rouhette, censé représenter les intérêts de son client , **a non seulement échoué à défendre son client**, mais a également **pris part à cette mécanique**, donnant l'illusion d'une ligne de défense, tout en facilitant **une fraude manifeste** , au détriment de sa propre cliente.

Ce comportement est d'autant plus révélateur que **le même cabinet d'avocats** a représenté **à la fois Airbnb France et Airbnb Ireland UC**, tout en prétendant à leur indépendance juridique. Une telle double représentation dans une affaire d'imputabilité croisée démontre, de manière éclatante, **l'interdépendance structurelle entre ces entités**. Il ne saurait y avoir de meilleure preuve de leur **imbrication opérationnelle et juridique**.

Et pourtant, malgré ces démonstrations précises et abondantes, le tribunal **n'a retenu aucun de ces éléments**, closant la procédure sans examiner la fraude alléguée, les conflits d'intérêts manifestes, ni même les fondements réels du litige.

Synthèse de la Défense

1. **Vices de Procédure** :
La demande de rétractation repose sur des vices de procédure majeurs, notamment le défaut de représentation de la demanderesse, résultant du déport de son avocat, Me de Lipski, sans notification préalable. Ce manquement a gravement affecté le droit à une défense équitable et au respect du contradictoire, garanti par l'article **6§1 de la Convention européenne des droits de l'homme** et l'article **16 du Code de procédure civile** relatif au principe du contradictoire.

2. **Incohérences dans l'Appréciation du Jugement** :
Le jugement s'appuie sur des éléments partiels et sortis de leur contexte, en ignorant des preuves cruciales apportées par la demanderesse, faussant ainsi l'évaluation de sa résidence effective en France et conduisant à des conclusions erronées sur sa situation familiale. Cette erreur viole le principe d'une motivation suffisante de la décision judiciaire, conformément à l'article **455 du Code de procédure civile**.

3. **Éléments Ignorés Relatifs à la Vie Personnelle** :
Le juge a minimisé la vie familiale en France de la demanderesse, fondant l'argument sur la présence de ses enfants à l'étranger. Le tribunal a utilisé à tort une propriété au Royaume-Uni, détruite par un incendie, pour déduire qu'elle constituait sa résidence principale, alors que des preuves démontrent son installation définitive en France. Cette appréciation erronée méconnaît l'article **102 du Code civil** sur la résidence et domicile.

4. **Manœuvres d'Airbnb** :
Les preuves présentées par Airbnb, incluant des témoignages non vérifiés, ont été acceptées sans critique, tandis que les arguments documentés de la demanderesse ont été écartés. De plus, des éléments indiquant des actes frauduleux ont été ignorés, compromettant l'intégrité de la procédure. Ceci constitue une violation

du principe de loyauté procédurale selon l'article **6 de la Convention européenne des droits de l'homme** et l'article **1104 du Code civil** relatif à la bonne foi contractuelle.

5. **Violation des Droits Fondamentaux** :
L'ensemble de la procédure a été vicié par des manœuvres procédurales, nuisant au droit de la demanderesse à un procès équitable. La jurisprudence rappelle que la fraude corrompt toute règle de procédure (Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865) et que vous auriez dû prendre en compte ces anomalies pour garantir un procès juste.

6. **Utilisation Irrégulière d'Informations via Requête Béteille** :
Si la partie adverse a obtenu des informations en usant d'une requête Béteille, cela suppose une autorisation préalable du juge, conformément aux exigences de loyauté procédurale. Or, la partie de la demanderesse n' a jamais été informée d'une telle démarche, ce qui constitue une grave atteinte au principe du contradictoire prévu à l'article **16 du Code de procédure civile**. Si ces informations ont été recueillies sans autorisation judiciaire, il s'agirait alors d'une fraude procédurale, exposant l'auteur à la nullité des actes concernés et à des sanctions disciplinaires ou pénales, conformément à l'article **434-23 du Code pénal** (faux et usage de faux).

Argument Juridique

Il convient de souligner que plusieurs documents, qui ont été envoyés dans les délais requis, a malheureusement été retourné à Madame Gale en raison de l'absence de représentation légale à ce moment-là, ce qui porte atteinte au droit à une défense effective garanti par l'article **16 du Code de procédure civile** relatif au respect du contradictoire.

Nous demandons respectueusement au tribunal de bien vouloir prendre connaissance des 29 pièces complémentaires versées aux débats, qui permettent d'apprécier pleinement l'ampleur des manquements et des faits en cause. Ces éléments, essentiels à la compréhension du dossier, doivent impérativement être examinés avant toute décision au fond.

À ces pièces déjà versées s'ajoute une **plainte formelle à l'encontre de Maître Rouhette et Maître de Lipski a près de la Procureur de la République** , documentée dans un dossier PDF de près de **600 pages**, dûment structuré et mis en évidence, exposant les comportements contraires à la déontologie et les manquements graves ayant porté atteinte aux droits fondamentaux de la demanderesse.

AIRBNB FRANCE

Airbnb France a déclaré l'irrecevabilité en prétendant que la Garantie Hôte n'était pas gérée par Airbnb France, mais le bordereau de pièces adverses, comportant près de 45 documents, montre clairement leur participation active dans le débat de fond. En abordant des questions liées à la responsabilité de Airbnb Irlande, la partie adverse a implicitement reconnu que la procédure ne pouvait se limiter à une simple

question d'irrecevabilité. Cette incohérence flagrante dans leur position aurait dû être relevée par le tribunal, car elle remet en cause l'argument d'irrecevabilité et révèle une manipulation procédurale visant à éviter une véritable analyse du fond de l'affaire.

L'article **563 du Code de procédure civile**, relatif à la fraude, ainsi que le principe général de droit « **fraus omnia corrumpit** » (la fraude corrompt tout), imposent de traiter ces éléments avec sérieux et de ne pas limiter l'examen à une simple question procédurale, surtout en présence de manœuvres dilatoires.

Le bordereau des pièces **(Pièce N°28)** montre clairement que Maître Rouhette a produit de nombreuses pièces traitant exclusivement du fond du litige, telles que des rapports d'expertise, des échanges contractuels, et des correspondances relatives à la Garantie Hôte. Or, ces pièces ont été versées à l'appui de conclusions prétendument limitées à l'irrecevabilité. Cette contradiction manifeste entre l'objet affiché des conclusions et leur contenu réel démontre une volonté délibérée d'engager un débat sur le fond tout en tirant un avantage procédural. Une telle démarche, trompeuse et contraire à la loyauté des débats, aurait dû conduire à rejeter l'exception d'irrecevabilité ou, à tout le moins, ordonner un examen complet du fond (articles **6** de la Convention européenne des droits de l'homme et **1104 du Code civil** sur la bonne foi).

Les manipulations incessantes dans cette affaire ont conduit à une prolongation injustifiée du litige depuis 2021, retardant l'accès à la justice et perpétuant des injustices. En vertu de l'article **173 du Code de procédure civile**, le juge de la mise en état (JME) a le pouvoir d'ordonner toutes mesures nécessaires pour faire avancer l'affaire et mettre fin aux abus de procédure. De plus, l'article **174** du même code permet au JME de prendre toutes décisions nécessaires pour assurer le bon déroulement du procès, y compris ordonner la clôture de la procédure ou infliger des sanctions contre les parties qui retardent abusivement le règlement du litige.

La persistance de ces manipulations constitue une entrave à l'application de ces règles, et il est de la responsabilité du juge de mettre fin à cette situation afin de garantir l'équité et la bonne administration de la justice.

le silence des conseils face à des accusations graves

La demanderesse tient à souligner que plusieurs accusations précises de fraude, de dissimulation de pièces et de manœuvres procédures abusives ont été portées à l'encontre des conseils, notamment Maître Lipski et Maître Rouhette, sans qu'aucun démenti, rectification ou explication ne soit apporté à ce jour. Ce silence persistant, dans un contexte juridique aussi sensible, ne peut être interprété que comme une confirmation tacite des faits reprochés, et vient renforcer la demande de rétractation de l'ordonnance.

Le silence persistant des conseils de la partie adverse face aux accusations précises de fraude, de dissimulation de pièces, et de manœuvres dilatoires, peut être interprété comme une reconnaissance tacite des faits reprochés **(Cass. crim., 6 mars 2018, n° 17-83.089)**. Par ailleurs, l'article 563 du Code de procédure civile, qui prévoit la nullité des actes entachés de fraude, et le principe général « fraus omnia corrumpit », imposent que le tribunal prenne en compte ces faits avec la plus grande rigueur (Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865). L'inaction du juge de la mise en état, alors qu'il dispose des pouvoirs d'office pour ordonner toutes mesures nécessaires à la bonne marche du procès et sanctionner les abus,

notamment en vertu des articles 173 et 174 CPC, constitue une violation du devoir d'impartialité et d'équité du procès (CEDH, 28 juin 2007, Kress c/ France, n° 39594/98).

Il appartient au juge, en application de l'**article 563 du Code de procédure civile**, qui prévoit la sanction des actes de fraude, ainsi que du principe fondamental de loyauté dans le procès (article **1104 du Code civil**), de tenir compte de ces éléments nouveaux. Ces faits jettent un doute sérieux sur l'intégrité de la procédure ayant conduit à la décision contestée.

En conséquence, et au vu de ces éléments, la demande de rétractation de l'ordonnance est pleinement justifiée dans l'intérêt de la justice, de l'équité et du respect des droits fondamentaux de la demanderesse, notamment le droit à un procès équitable garanti par l'**article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme**.

Cette affaire semble marquée par de nombreuses irrégularités procédurales et contradictions juridiques, notamment autour de la responsabilité d'Airbnb et de la qualification de l'activité de Mme Razzaghi-Khamski. Le silence des conseils face à des accusations graves et les manœuvres dilatoires renforcent un climat d'opacité et de doute sur la loyauté du procès. Globalement, la demande de rétractation paraît fondée, car le respect des droits fondamentaux et la transparence procédurale semblent avoir été compromis. Une réévaluation complète et rigoureuse est nécessaire pour garantir une justice équitable.

Conclusion – Dérive de procédure et dissimulation organisée : ce n'est plus une défense, mais un détournement de justice

Ce litige n'est plus une simple contestation de responsabilité ou une question de recevabilité. Il est devenu, par sa complexité artificiellement construite, un **véritable "yoyo judiciaire"**, utilisé par Airbnb et ses représentants, notamment Me Rouhette, pour **retarder, obscurcir et contourner la réalité du dossier** : un sinistre grave, un incendie ayant détruit un bien de la demanderesse, couvert à l'époque par une **police d'assurance déguisée sous l'étiquette de "Garantie Hôte"**, en vigueur en 2021.
Depuis l'origine, Airbnb a **manipulé les règles**, d'abord par le truchement de Crawford & Co et de **rapports falsifiés**, puis en déléguant une défense procédurale à Me Rouhette qui, tout en **clamant l'irrecevabilité**, a **déposé trois incidents sur le fond** comportant plus de **40 pièces**. Cela constitue une **participation active au fond**, rendant caduque toute invocation sérieuse de l'irrecevabilité. En droit, une telle contradiction viole le principe de loyauté procédurale garanti par l'**article 1er du Code de procédure civile** et sanctionné par l'**article 122**, relatif à l'irrecevabilité des prétentions contraires à la bonne foi.

Cette affaire dépasse largement une simple contestation de responsabilité ou une question de recevabilité, pour devenir une manœuvre dilatoire organisée, utilisée par Airbnb et ses représentants afin de retarder le règlement du litige et d'occulter la réalité des faits. En multipliant des actes contradictoires — notamment en prétendant l'irrecevabilité tout en engageant un débat sur le fond avec de nombreuses pièces — la partie adverse a violé le principe fondamental de loyauté procédurale **(article 1er du Code de procédure civile)**. Par ailleurs, les multiples accusations de fraude, dissimulation de preuves et manœuvres abusives, ignorées par le tribunal, fragilisent gravement l'intégrité de la procédure. Dans ces conditions, la demande de rétractation de l'ordonnance est pleinement justifiée pour garantir un procès équitable, respectueux des droits fondamentaux de la demanderesse, conformément à l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme.

Stratégie dilatoire contraire aux obligations déontologiques de l'avocat

Il est constant que l'avocat doit exercer sa mission dans le respect des règles déontologiques, notamment celles énoncées à l'article 1.3 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat (RIN), qui proscrit explicitement la contribution à une tromperie ou à un abus de droit (cf. Cass. crim., 19 janvier 1997, n° 95-83.433).

En l'espèce, Me Rouhette, au lieu de conseiller son client à exécuter ses obligations contractuelles et à assumer sa responsabilité au regard du sinistre ayant affecté Mme Gale , a mis en œuvre une stratégie procédurale dilatoire. Cette tactique a eu pour effet d'occulter les explications fondées sur la nature assurantielle de la Garantie Hôte, alors en vigueur en 2021, ce qui constitue une violation manifeste de son devoir de loyauté envers la justice **(Cass. civ. 1re, 15 juin 2011, n° 10-21.575)**.

Procédure vidée de sa substance et détournée à des fins dilatoires

La procédure engagée, initialement destinée à rechercher la vérité matérielle et à assurer la réparation d'un préjudice avéré, a été détournée par une succession d'incidents dilatoires, contraires à l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme garantissant le droit à un procès équitable. Ce détournement a provoqué :

des condamnations injustifiées, en violation du principe de motivation suffisante (art. 455 CPC)
un allongement artificiel du litige depuis 2021, contraire à l'obligation d'une administration diligente de la justice (art. 1er CPC) ;

une atteinte à la confiance légitime des parties dans la juridiction (Cass. civ. 2e, 5 février 2009, n° 08-11.729) ;
un enrichissement procédural des conseils adverses, masquant un abus de procédure sanctionné par l'article 32-1 CPC.

Une erreur judiciaire manifeste

L'affaire a franchi un seuil critique lorsque, d'après les écrits mêmes de Me De Lipski, un désistement partiel contre Airbnb France a été transformé en désistement total, entériné par un jugement ultérieur contredisant la position du greffe qui avait indiqué qu il s agissait d' une erreur administrative .

Cette situation soulève une présomption de faute administrative grave et une possible manipulation procédurale destinée à exonérer indûment Airbnb France de ses responsabilités.

Cette conduite méconnaît gravement le principe du contradictoire, garanti par l'article 16 du Code de procédure civile, ainsi que le droit à un procès équitable protégé par l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH, arrêt Hornsby c. Grèce, 19 mars 1997, n° 18357/91). Une telle erreur judiciaire manifeste porte atteinte à la confiance légitime des parties dans l'institution judiciaire et justifie une remise en cause de la décision entachée de ce vice.

Conclusion finale : un appel à la responsabilité judiciaire

La justice ne saurait être véritablement rendue si les acteurs puissants, tels que des plateformes multinationales, manipulent les règles procédurales à leur avantage, se réfugient derrière des structures juridiques complexes, et exploitent la technicité procédurale pour priver une victime légitime de son droit fondamental à réparation. Il est impératif que le procès retrouve son objet essentiel : la recherche de la vérité matérielle, l'examen approfondi du fond, et la sanction des manœuvres abusives.

Le juge détient non seulement le pouvoir mais également le devoir, en vertu de son rôle d'arbitre impartial, de restaurer la cohérence, la loyauté et l'intégrité de la procédure. Il doit reconnaître que la défense soumise ne constitue pas une contestation sérieuse des faits, mais une instrumentalisation abusive du droit, tendant à l'impunité. Le respect des principes fondamentaux du procès équitable, consacrés notamment par les articles 6 de la Convention européenne des droits de l'homme et 1er du Code de procédure civile, commande une ré évaluation rigoureuse de cette affaire.

Il est urgent que la justice cesse d'être un théâtre d'illusions procédurales pour redevenir le garant effectif des droits et de l'égalité entre les parties, notamment entre le faible et le fort.

Dérive de procédure et dissimulation organisée : ce n'est plus une défense, mais un détournement de justice

Ce litige a dépassé le simple cadre d'une contestation de responsabilité ou d'une question de recevabilité. Par sa complexité artificiellement construite, il s'est transformé en un véritable « yoyo judiciaire », exploité par Airbnb et ses représentants, notamment Me Rouhette, pour retarder indûment la procédure, obscurcir les faits et contourner la réalité du dossier. Or, il s'agit d'un sinistre grave : un incendie ayant détruit des biens de la demanderesse, sa propriete et tous ses effets personnels de toute une vie, couvert à l'époque par une police d'assurance qualifiée sous la dénomination de « Garantie Hôte » en vigueur en 2021.

Une stratégie dilatoire contraire aux obligations déontologiques de l'avocat

Me Rouhette, au lieu de conseiller son client à respecter ses obligations contractuelles ou à assumer ses responsabilités face à une situation objectivement dommageable, a choisi d'exploiter les failles procédurales pour protéger Airbnb à tout prix, au mépris des explications documentées de la demanderesse concernant la nature assurantielle de la Garantie Hôte en 2021. Cette conduite est contraire aux obligations déontologiques définies notamment par l'article 1.3 du Règlement Intérieur National (RIN) de la profession d'avocat, qui interdit de contribuer sciemment à une tromperie ou à un abus de droit.

Un procès vidé de sa substance, où seule prospère l'illusion de justice

La présente procédure s'est détournée de son objectif initial, qui était la recherche de justice pour un dommage réel subi par une citoyenne victime d'un incendie. Elle a été remplacée par une stratégie de brouillage procédural dont les conséquences concrètes sont :

- des condamnations injustes à l'encontre de la demanderesse ;
- un prolongement artificiel et injustifié du litige depuis 2021 ;
- une perte de confiance grave dans la fonction juridictionnelle ;
- et un enrichissement disproportionné des conseils adverses, masqué sous le prétexte fallacieux d'une défense légitime.

Ces pratiques portent atteinte aux principes fondamentaux d'une procédure équitable, notamment le respect du contradictoire (article 16 du CPC) et la loyauté des débats (article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme).

la fraude comme fondement de l'ensemble de la procédure

Il apparaît désormais manifeste que l'ensemble de cette procédure repose sur une fraude organisée, initiée dès l'origine par Airbnb, avec la collaboration active ou au moins la complaisance de certains de ses conseils. Cette fraude, qui corrompt toute la procédure, empêche l'application normale du droit et impose au juge d'en tirer toutes les conséquences, notamment l'irrecevabilité de l'exception d'irrecevabilité elle-même ou la rétractation de l'ordonnance (Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865).

Les éléments concrets ci-après constituent un faisceau d'indices graves, précis et concordants, démontrant la réalité de cette stratégie frauduleuse :

1. **Rapports falsifiés** fournis par Crawford & Co, en lien avec la Garantie Hôte, servant à rejeter indûment la demande de dédommagement initiale de la demanderesse.

2. **Dissimulation de pièces essentielles**, volontairement soustraites du débat contradictoire, en violation directe de l'article 16 du Code de procédure civile.

3. **Argumentation incohérente** de Me Rouhette : tout en plaidant l'irrecevabilité pour défaut de qualité d'Airbnb France, il verse au débat **plus de 40 pièces de fond**, dont des rapports techniques, contrats et échanges de correspondance, violant le principe de loyauté procédurale (art. 563 CPC).

4. **Silence volontaire face à des accusations précises** (faux, dissimulation, collusion entre conseils), sans aucun démenti, ce qui constitue une **forme de confirmation tacite**, aggravée par la gravité des faits reprochés.

5. **Manipulation de la notion de Garantie Hôte**, qualifiée tour à tour d'assurance ou de service commercial, en fonction des intérêts procéduraux du moment, ce qui a semé la confusion et permis d'échapper aux obligations légales d'indemnisation.

6. **Double jeu procédural de Me Rouhette**, représentant à la fois Airbnb France tout en défendant Airbnb Irlande, **sans que la distinction entre les entités soit respectée**, violant ainsi les règles de

transparence et d'équité.

7. **Utilisation stratégique du mécanisme d'irrecevabilité** pour éviter le débat au fond, tout en en manipulant ses contours, en violation de l'esprit même du procès équitable protégé par l'article 6 §1 de la Convention EDH.

8. **Instrumentalisation des erreurs administratives** (ex. : désistement partiel requalifié en désistement total) afin de provoquer des décisions favorables à Airbnb, en contournant les voies classiques du contentieux.

En conséquence, la fraude ne peut être ignorée. Elle ne constitue pas une simple exception procédurale, mais le socle de la stratégie contentieuse d'Airbnb dans cette affaire, rendue possible par les comportements déviants de ses représentants et conseils. Cette situation commande la rétractation immédiate de l'ordonnance, et invite à ce que la juridiction fasse usage des articles 173 et 174 du Code de procédure civile, afin de rétablir la loyauté du débat, sanctionner les abus de procédure, et redonner sens à la quête de justice de la demanderesse.

XI. Définition et portée juridique de la fraude en procédure civile

En droit français, la fraude désigne tout comportement délibéré destiné à tromper une partie ou le juge, en détournant les règles de droit de leur finalité dans le but d'obtenir un avantage indu ou de nuire à autrui.

Contrairement à une simple erreur ou irrégularité, la fraude suppose une intention malveillante (dol) et se distingue par sa gravité. Elle peut être constituée par des actes matériels — tels que la production de faux documents, la dissimulation de preuves, ou la présentation sélective et tronquée des faits — mais aussi par des manœuvres procédurales abusives ou des omissions volontaires, lorsqu'elles sont commises dans un dessein trompeur.

La jurisprudence constante rappelle que la fraude corrompt toute la procédure (*fraus omnia corrumpit*), justifiant que le juge puisse, en application de l'article 563 du Code de procédure civile, sanctionner tout acte frauduleux par la nullité des actes concernés, voire des sanctions disciplinaires ou pénales en vertu des articles 434-23 et suivants du Code pénal (faux et usage de faux).

« La fraude corrompt tout » – *fraus omnia corrumpit* – et fait échec à toute règle de procédure, même impérative

(Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865).
La fraude empêche qu'une décision de justice produise ses effets, même lorsqu'elle est passée en force de chose jugée

(Cass. civ. 1re, 13 avril 1983, n° 82-10.733).
La dissimulation de pièces, la manipulation du principe du contradictoire, ou encore le mensonge sur l'identité ou les fonctions d'une partie peuvent caractériser une fraude procédurale
(CA Paris, 9 décembre 2010, RG n° 09/15361).

Sur le fondement des articles 563, 16, 173 et 174 du Code de procédure civile, il appartient au juge de :

- Refuser de valider une procédure entachée de fraude, même si les conditions de forme sont remplies ;

- Prendre toutes mesures nécessaires pour faire cesser les manœuvres dilatoires, assurer la loyauté des débats et protéger le droit fondamental à un procès équitable (article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme) ;

- Sanctionner les abus de procédure et, le cas échéant, ordonner la rétractation d'une décision rendue sur des bases frauduleuses.

La fraude, lorsqu'elle est avérée ou sérieusement suspectée, prive la procédure de toute légitimité car elle détourne la justice de sa fonction. Elle interdit de se prévaloir des droits acquis par son biais et engage la responsabilité des parties ou conseils qui y ont participé ou qui, par leur silence ou inaction, l'ont laissée se produire.

XII. le double jeu d' Airbnb France et Airbnb Irlande et le conflit d'intérêts manifeste : une participation active à une fraude procédurale

Il ressort des pièces versées au débat que Me Thomas Rouhette s'est présenté simultanément comme le représentant d'Airbnb France et d'Airbnb Ireland, selon les phases de la procédure, alors même que ces deux entités sont juridiquement distinctes. Cette situation révèle un conflit d'intérêts manifeste ainsi qu'un double jeu procédural, aux effets particulièrement graves sur le respect du contradictoire et la loyauté des débats. Tout cela a été amplement élaboré dans les conclusions soumises au tribunal, et ignore.

1. Sur le conflit d'intérêts entre deux entités prétendument indépendantes

Airbnb France a, à plusieurs reprises, nié sa responsabilité quant à la Garantie Hôte», l'attribuant exclusivement à Airbnb Irlande, prétendant que seule cette dernière entité était juridiquement engagée vis-à-vis des utilisateurs. Or, le même conseil, Me Rouhette, a plaidé pour ces deux entités de manière alternative, en fonction de ce qui était le plus avantageux à chaque étape de la procédure :

- Lorsqu'il s'agissait d'évoquer la procédure d'irrecevabilité, Me Rouhette prétendait agir uniquement pour Airbnb France.

- Lors de la présentation de ses conclusions d'incident, il a introduit plus de 40 pièces traitant du fond du litige, notamment sur la responsabilité contractuelle et technique d'Airbnb Ireland dans le cadre de la Garantie Hôte, démontrant ainsi une défense de fond au nom d'Airbnb Ireland.

Ce glissement stratégique entre les deux entités, tout en maintenant une façade d'indépendance juridique entre elles, constitue une manipulation procédurale manifeste.

Article 1.3 du Règlement Intérieur National (RIN) de la profession d'avocat interdit à tout avocat de se placer dans une situation de conflit d'intérêts :

« L'avocat ne peut être le conseil ou le représentant de plus d'une partie dans une même affaire s'il existe un conflit d'intérêts. »

Or, en représentant ces deux entités prétendument indépendantes — tantôt pour invoquer une irrecevabilité, tantôt l'incompétence — Me Rouhette a gravement enfreint ce principe, portant ainsi atteinte à la loyauté de la procédure.

Bien que Airbnb Irlande soit juridiquement désignée comme l'entité exploitante de la plateforme, il est établi que Airbnb France exerce une activité économique réelle en France, notamment par la promotion et la commercialisation active des services auprès du public français. En application des articles L.221-1 et suivants du Code de la consommation, Airbnb France est tenue d'assumer les obligations légales en matière d'information, de garantie et de protection des consommateurs résidant en France.

De plus, la nature numérique de la plateforme ne peut exonérer Airbnb France de sa responsabilité locale. La jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE, arrêt C-59/17 Airbnb Irlande) confirme que l'exercice d'une activité économique significative sur un territoire engage la responsabilité de la plateforme dans ce pays, indépendamment de l'emplacement de son siège social. Par ailleurs, selon l'article 17 du Règlement Bruxelles I bis, un consommateur peut saisir les tribunaux du lieu où il a sa résidence habituelle, ce qui, en l'espèce, est la France.

Ainsi, Airbnb ne peut se décharger unilatéralement de ses responsabilités en renvoyant la compétence exclusive aux juridictions irlandaises, au seul motif que la gestion technique ou administrative de la plateforme est assurée depuis l'Irlande. Cette posture va à l'encontre des droits des consommateurs français et des principes fondamentaux du droit européen et national.

2. la participation active à une fraude procédurale

En déposant des conclusions d'incident longues de plus de 40 pages (incidents n° 1, 2 et 3), riches en pièces relevant du fond du dossier, tout en prétendant que la procédure se limitait à une simple irrecevabilité, Me Rouhette a contribué à détourner le débat judiciaire. Ce comportement entre parfaitement dans la définition de la fraude procédurale, telle que reconnue par la jurisprudence :

Constitue une fraude toute manœuvre destinée à abuser les parties ou le juge, à fausser le débat ou détourner la procédure de son but

(Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865)

La manœuvre poursuivait plusieurs objectifs :

- Dédouaner Airbnb France tout en prenant la défense d'Airbnb Ireland sans aucune déclaration formelle de conflit ou de représentation distincte ;

- Empêcher un débat équitable sur le fond, en usant d'un faux cloisonnement entre les entités ;

- Échapper à toute responsabilité, tout en prolongeant artificiellement la procédure, profitant ainsi exclusivement à la stratégie de défense d'Airbnb, mais aussi à la rémunération d'un avocat capitalisant sur la

confusion entretenue.

Cette participation à une fraude relève pleinement des dispositions des articles 16, 563, 173 et 174 du Code de procédure civile, ainsi que de l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme, qui garantit le droit à un procès équitable. Elle constitue également une violation des obligations déontologiques fondamentales de l'avocat, notamment celles prévues aux articles 1.3 (conflit d'intérêts) et 1.6 (dignité et loyauté) du Règlement Intérieur National (RIN) de la profession d'avocat.

La stratégie de double défense adoptée par Me Thomas Rouhette — consistant à défendre alternativement Airbnb France et Airbnb Irlande selon l'avantage procédural recherché — constitue non seulement un conflit d'intérêts manifeste, mais porte également atteinte à la loyauté des débats. Cette attitude s'inscrit dans une logique de fraude procédurale, qui rend par elle-même irrecevable toute demande d'irrecevabilité.
Dans ces conditions, la rétractation des décisions rendues sur cette base frauduleuse s'impose, ainsi que la requalification complète de la procédure au regard de la fraude et du non-respect du principe du contradictoire.

XIII. la fausse défense et les manquements professionnels de Me Thomas Rouhette : une responsabilité déontologique et pénale engagée

À la lecture attentive de l'ensemble des incidents et manœuvres soulevés, il apparaît clairement que Me Thomas Rouhette n'a pas assuré une défense conforme aux principes fondamentaux de la profession d'avocat. Au contraire, il a adopté une posture ambivalente, se prévalant d'une mission de défense tout en participant à une stratégie de dissimulation, de manipulation procédurale et d'instrumentalisation de la procédure, au détriment même de son propre client.
Ces agissements peuvent engager sa responsabilité tant sur le plan déontologique que, potentiellement, sur le plan pénal.

XIV. Actions déjà engagées contre Me Thomas Rouhette et importance de leur prise en compte

Il convient de préciser que des plaintes formelles ont déjà été déposées à l'encontre de Me Thomas Rouhette, tant auprès du Bâtonnier de l'Ordre des avocats que du Procureur de la République, pour des faits de fraude procédurale et manquements déontologiques graves. Ces démarches témoignent de la gravité des comportements reprochés et de la volonté de faire respecter la loi et l'éthique professionnelle.
Il est essentiel que la juridiction, saisie de la présente affaire, prenne pleinement en considération ces procédures parallèles, afin d'éviter toute instrumentalisation de la justice et garantir un procès loyal, équitable et transparent.

1. Une défense dévoyée de sa fonction légitime

La défense est un droit fondamental protégé par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, et encadrée par les principes déontologiques du Règlement Intérieur National (RIN) de la profession d'avocat. Cependant, cette défense devient illégitime lorsque l'avocat, sous couvert de défendre son client, adopte des comportements contraires à la bonne foi et à la recherche de la vérité, notamment lorsqu'il :

- cache volontairement des éléments essentiels au débat judiciaire ;

- détourne la procédure à des fins tactiques incompatibles avec la justice ;

- exploite la complexité procédurale pour semer la confusion, servant davantage ses intérêts professionnels que ceux de son client.

Dans le cas présent, Me Rouhette a présenté des conclusions qualifiées à tort d'« incidents procéduraux » alors qu'elles portaient sur le fond du litige. Sa posture dilatoire a conduit la procédure dans un dédale juridique dont les seules conséquences concrètes sont :

- l'aggravation du préjudice subi par la demanderesse,

- la protection artificielle d'Airbnb via un cloisonnement entre les entités France et Ireland,

- et l'accumulation d'honoraires dans une procédure vidée de son contenu substantiel.

2. Un enrichissement injustifié par manipulation de procédure

La prolongation abusive et artificielle de la procédure depuis 2021, sans avancée réelle ni résolution du litige, révèle que Me Rouhette a transformé l'exercice légitime de la défense en stratégie dilatoire et d'obstruction. Ce comportement profite exclusivement à la partie adverse et génère un enrichissement injustifié, contraire à l'article 1303 du Code civil, qui prévoit que :

« Tout paiement suppose une dette ; ce qui a été indûment payé est sujet à répétition. »
Ainsi, lorsque la défense cesse d'être un moyen de recherche de justice et devient un instrument de fraude procédurale, elle engage la responsabilité civile et disciplinaire de l'avocat, conformément à la jurisprudence constante de la Cour de cassation.

3. Sur les manquements déontologiques et la responsabilité disciplinaire

L'avocat est tenu à des obligations fondamentales, notamment :

- la probité (article 1.2 RIN),

- la dignité (article 1.1 RIN),

- la loyauté (article 1.3 RIN),

- le respect prioritaire des intérêts du client (article 2.2 RIN).

Le non-respect de ces principes, caractérisé par des manœuvres dilatoires, le conflit d'intérêts, la dissimulation d'informations et la manipulation procédurale, engage la responsabilité disciplinaire et peut justifier des sanctions de l'Ordre des avocats, ainsi qu'éventuellement des poursuites pénales pour fraude ou abus de confiance.

Or, en défendant deux entités à l'intérêt potentiellement divergent (Airbnb France et Irlande), tout en faussant les fondements procéduraux pour exclure la garantie hôte, Me Rouhette a sciemment nui aux intérêts véritables de son client. En agissant de la sorte, la demanderesse a déposé

- **d'une plainte disciplinaire devant le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats (conformément aux articles 183 à 195 du décret du 27 novembre 1991), Cela a déjà été signalé**

- **et d'une plainte pénale auprès du Procureur de la République, pour escroquerie au jugement ou fraude procédurale, en vertu des articles 313-1 et 441-4 du Code pénal. Cela a déjà été signalé et élaboré auprès de la Procureur de la République**

Article 313-1 du Code pénal (escroquerie) :

« L'escroquerie est le fait, par l'usage de manœuvres frauduleuses, de tromper une personne physique ou morale et de la déterminer ainsi à remettre des fonds ou un bien, à fournir un service ou à consentir un acte opérant obligation ou décharge. »
Article 441-4 du Code pénal (faux en écritures publiques ou authentiques) s'applique également en cas de production d'éléments mensongers dans une procédure.

Ainsi, Me Rouhette ne peut prétendre avoir exercé une défense loyale, conforme à ses obligations d'avocat, dès lors que ses actes ont concouru à une manipulation procédurale majeure, participant activement à la fraude commise par Airbnb, au détriment non seulement de la partie demanderesse, mais également de la vérité judiciaire et potentiellement des intérêts à long terme de son propre client.

Sa responsabilité disciplinaire et pénale est dès lors engagée, et a justifie pleinement le dépôt d'une plainte auprès des autorités compétentes pour manquements professionnels et fraude procédurale manifeste.

XIV. la collusion manifeste entre Me Thomas Rouhette et Me de Lipski : une dérive procédurale et éthique majeure,

1. Une chronologie troublante révélant un comportement suspect

La demanderesse rappelle un fait **d'une extrême gravité** : **trois jours avant une audience décisive**, Me de Lipski s'est **désisté de son mandat sans en informer sa cliente**. Le **même jour**, dans une manœuvre confuse et ambiguë, il a pourtant **persisté à prétendre assurer sa défense**, créant un trouble manifeste sur la représentation de la demanderesse dans **une procédure cruciale, ouverte depuis plus de cinq ans.**

Ce comportement, d'une incohérence rare, ne saurait être imputé à une simple négligence. Il s'inscrit au contraire dans un faisceau d'indices graves et concordants, laissant apparaître un possible pacte frauduleux ou, à tout le moins, une collusion d'intérêts avec la partie adverse, notamment avec Me Thomas Rouhette, conseil d'Airbnb.

Dans un contexte où les préjudices subis par la demanderesse dépassent 3 millions d'euros — aggravés récemment par la saisie bancaire de son bien immobilier d'une valeur de 2,2 millions d'euros — la manière dont la procédure a été délibérément sabotée suggère une connivence volontaire destinée à priver la demanderesse d'un accès effectif à la justice.

La chronologie des faits, les manœuvres dissimulées et l'absence de contestation sérieuse de la part des deux conseils quant à leurs agissements légitiment l'hypothèse d'un dévoiement délibéré du procès. Ce comportement releve des infractions pénales suivantes :

- **Article 434-9 du Code pénal**, qui réprime la subornation de témoin ou d'intervenant judiciaire, punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende ;

- **Article 313-1 du Code pénal**, concernant l'escroquerie au jugement par manœuvre frauduleuse ;

- **Article 432-11 du Code pénal**, relatif à la corruption passive de toute personne investie d'une mission de service public ou d'une fonction judiciaire ;

- **Article 226-13 du Code pénal**, portant sur la violation du secret professionnel, si des échanges ont été utilisés pour piéger la demanderesse.

Par ailleurs, la responsabilité déontologique de Me de Lipski est engagée. En effet, un avocat reste responsable de sa mission jusqu'à la remise effective du dossier et à l'information claire de son client. Or, dans cette affaire, Me de Lipski n'a ni prévenu la demanderesse de son désistement, ni assuré une défense loyale, envoyant parallèlement un courrier au juge de la mise en état dont le contenu reste à ce jour inconnu, ce qui jette un doute sérieux sur sa transparence et sa loyauté.

Le Règlement Intérieur National (RIN) impose notamment :
- Une obligation d'information claire et complète à son client (art. 2.1) ;

- Une transparence totale lors du retrait de la mission (art. 2.2) ;

- L'interdiction de tout acte compromettant la défense de son client (art. 1.3 et art. 6).

En ne respectant pas ces principes, et en maintenant une zone d'ombre autour de ses écrits adressés au magistrat, Me de Lipski a potentiellement violé son serment d'avocat. Il est dès lors susceptible de faire l'objet de poursuites disciplinaires devant l'Ordre des Avocats de Meaux, ainsi que d'une enquête pénale si les faits de collusion sont avérés.

4. **Une défaillance inquiétante dans le traitement par le Bâtonnier**

La lettre du 12 avril, émanant de la Bâtonnière de Meaux, indiquait un délai de quatre mois pour instruire la plainte déposée contre Maître de Lipski. Pourtant, à la surprise générale, l'affaire a été classée sans suite de manière expéditive, sans motivation suffisante ni respect des engagements écrits. Une action pour le moins surprenante .

Ce revirement brutal soulève de sérieuses interrogations. Alors que la plainte reposait sur près de 150 pages de preuves documentant les manquements graves de Me de Lipski, le refus de plaider et

se déporter , sans aucune explication, constitue une atteinte grave à la crédibilité de l'instance disciplinaire. Ce traitement laisse craindre une possible tentative d'étouffement de l'affaire.

5. **Une plainte pénale nécessaire et inévitable**

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, une plainte formelle a été adressée à Madame la Procureure de la République, pour :

- **Collusion avec la partie adverse ;**
- **Violation des devoirs déontologiques de l'avocat ;**
- **Potentielle corruption ou escroquerie au jugement.**

Cette plainte, solidement étayée par des preuves irréfutables, vise à rétablir la vérité judiciaire et à préserver l'intégrité de la procédure.

Il est manifeste que la conduite de Me de Lipski, en lien avec celle de Me Rouhette, dépasse largement le cadre d'une simple maladresse ou erreur de jugement. Elle s'inscrit dans un schéma délibéré de fausses représentations, de déstabilisation volontaire de la procédure, et d'un préjudice considérable infligé à la demanderesse, en violation flagrante des principes fondamentaux de justice équitable, de loyauté et d'indépendance.

Dès lors, tous ces éléments doivent être examinés sous l'angle d'une possible fraude procédurale. Une enquête rigoureuse doit être diligentée afin d'établir la vérité sur les motivations réelles de Me de Lipski et Me Rouhette, et de sanctionner les comportements déviants qui ont compromis la justice dans cette affaire.

XV. Conclusion générale et demandes de la partie demanderesse

Au terme de cette analyse approfondie, il ressort avec une particulière gravité que la présente procédure a été détournée de son objet légitime par une série de manœuvres délibérément frauduleuses, entachées de conflits d'intérêts, de violations du contradictoire, et de comportements contraires aux principes fondamentaux de loyauté, de transparence et de probité.

Les agissements conjoints de Me Thomas Rouhette et Me de Lipski, dans le cadre de la représentation d'Airbnb et de leur attitude procédurale, ont porté une atteinte directe à la régularité du procès, à l'intégrité de la défense et à l'accès effectif à la justice garanti par l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme.

1. Fraude procédurale et nullité des actes

La Cour de cassation a établi que toute manœuvre destinée à abuser le juge ou à fausser le débat judiciaire constitue une fraude procédurale. Dans l'arrêt du 10 mai 2005 (n° 02-13.865), la Cour a précisé que « constitue une fraude, toute manœuvre destinée à abuser les parties ou le juge, à fausser le débat ou détourner la procédure de son but ».

2. Conflit d’intérêts et devoir de loyauté de l’avocat

Un avocat ne peut représenter simultanément des clients aux intérêts opposés sans leur consentement éclairé. La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. McKercher LLP (2013), a souligné que la représentation simultanée de clients aux intérêts divergents sans consentement constitue une violation du devoir de loyauté.

3. Escroquerie au jugement et responsabilité pénale

La dissimulation de relations ou d'informations pertinentes par un avocat peut être qualifiée d'escroquerie au jugement. Dans l'affaire Tapie (Cass. crim., 19 janvier 2016, n° 15-81.038), la Cour de cassation a examiné les indices de manœuvres frauduleuses dans une procédure d'arbitrage, notamment la dissimulation de relations entre un arbitre et une partie, pouvant constituer une escroquerie au jugement.

Ces jurisprudences illustrent que les manquements déontologiques et les fraudes procédurales peuvent avoir des conséquences graves, tant sur le plan de la validité des procédures que sur la responsabilité des avocats impliqués. Il est donc essentiel de veiller au respect des principes de loyauté, de transparence et d'intégrité dans toute procédure judiciaire.

Aussi, la demanderesse conclut et sollicite respectueusement que la juridiction :

1. **Constate l’existence d’une fraude procédurale caractérisée, au sens de la jurisprudence constante de la Cour de cassation (Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865), rendant nuls les actes de procédure réalisés sur cette base ;**

2. **Ordonne la rétractation des décisions rendues dans des conditions affectées de fraude ou de dissimulation, en application des articles 173 et 174 du Code de procédure civile ;**

3. **Prononce la nullité de toute prétendue irrecevabilité ou fin de non-recevoir obtenue par ces moyens frauduleux ;**

4. **Transmette le dossier au Parquet pour enquête pénale, au vu des indices concordants de fraude au jugement, escroquerie procédurale, violation du secret professionnel, et collusion entre avocats (notamment au regard des articles 313-1, 441-4, 434-9 et 432-11 du Code pénal) ;**

5. **Informe le Conseil de l’Ordre des Avocats de Paris et celui de Meaux des faits susceptibles de constituer des manquements déontologiques graves aux articles 1.3, 1.6, 2.1 et 2.2 du RIN, en vue de poursuites disciplinaires ;**

6. **Requalifie la procédure dans son ensemble, au regard des atteintes portées au contradictoire, à la loyauté des débats, et au droit à un procès équitable ;**

7. **Accorde toute mesure conservatoire propre à préserver les droits de la demanderesse, en particulier face aux effets préjudiciables d’une procédure biaisée et prolongée abusivement.**

Il est de l’intérêt de la justice que de telles dérives ne restent ni impunies, ni sans réponse. Seule une intervention ferme et exemplaire de la juridiction permettra de rétablir la confiance dans la procédure et d’assurer que nul ne peut se prévaloir d’un droit acquis par la fraude.

le préjudice moral et procédural subi du fait de manœuvres frauduleuses et dilatoires

Depuis plus de cinq années, Mme Gale a été entraînée dans une procédure d'une rare complexité, marquée par une série de **manœuvres dilatoires, contradictoires et déloyales de la part d'Airbnb**, visant non pas à résoudre loyalement un litige, mais à **épuiser moralement, humainement et financièrement** une citoyenne isolée face à une multinationale de près de **9 milliards de dollars**.

Ce contentieux, qui portait initialement sur un **incident isolé lié à la mise en œuvre de la Garantie Hôte** (une simple demande d'indemnisation consécutive à un sinistre locatif), s'est transformé en **cauchemar procédural**, nourri par :

- L'invocation systématique de **clauses de compétence étrangères**, inadaptées au réel contexte du litige ;

- Des **manipulations juridiques autour des entités Airbnb France et Irlande**, utilisées alternativement, selon les intérêts du moment ;

- Des **faux cloisonnements et une instrumentalisation du droit** afin d'éluder toute responsabilité sur le fond ;

- Une **confusion volontairement entretenue** quant à l'identité du cocontractant et au périmètre de la Garantie Hôte.

Durant ces cinq années :

- Mme Gale a subi **des nuits blanches, du stress chronique**, des **dommages psychologiques avérés**, la **perte de revenus**, et l'**injustice flagrante d'une procédure à sens unique** ;

- Elle a dû **multiplier les démarches judiciaires**, solliciter **diverses juridictions**, et faire face à des **condamnations injustes liées à des rejets de forme**, sans jamais voir **le fond du litige examiné loyalement** ;

- Son bien immobilier, centre de ses revenus, a été **saisi par l'institution bancaire**, dans un enchaînement directement causé par **l'inaction et la stratégie d'évitement d'Airbnb**.

La jurisprudence reconnaît la possibilité d'indemniser un préjudice moral ou procédural même en l'absence de préjudice matériel chiffré, **dès lors qu'il résulte d'un comportement abusif, fautif ou dilatoire**.

Conformément à :

- **L'article 1240 du Code civil** (ancien article 1382) :
  « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »

- **L’article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l’homme**, garantissant un procès équitable dans un délai raisonnable ;

- Et selon la jurisprudence de la Cour de cassation et de la CEDH, notamment en matière de **détournement de procédure et pratiques de fraude procédurale** (Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865),

En plus des pertes matérielles, la demanderesse souhaite également réclamer une compensation pour les préjudices suivants :

1. **Préjudice matériel** : Cela inclut toutes les pertes financières directes résultant des travaux incomplets et des conséquences de l'incident.

2. **Préjudice moral** : La demanderesse réclame une compensation pour le préjudice moral, qui englobe ses souffrances psychologiques, l'anxiété et le stress causés par le traitement injuste dont elle a été victime. Cette situation a eu un impact significatif sur sa qualité de vie.

3. **Préjudice émotionnel** : En raison du traitement inapproprié qui lui a été reservé, la demanderesse subit un préjudice émotionnel, caractérisé par une détérioration de son bien-être psychologique et de ses relations personnelles.

4.**Estimation de la Compensation :**

Maître Mark Clinton, qui a mené une partie de la procédure au Royaume Uni, a déterminé qu’une somme de 50 000 £ par mois serait appropriée pour compenser l’injustice subie par une citoyenne ordinaire face à une organisation.

Ce prolongement injustifié justifie donc la demande d’une compensation mensuelle de **50 000 £, couvrant la période de juillet 2021 jusqu’à la résolution finale de ce litige.**

Dans le cadre de la présente procédure,nous informons le tribunal que nous incluons dans dossier papier des certificats médicaux de son psychiatre qui attestent des préjudices subis par Madame Gale. Les certificats médicaux qui attestent des effets psychologiques et des soins reçus, seront présentés en soutien à sa demande d'indemnisation pour les préjudices subis suite à l'incendie."

Nous sollicitons **une indemnisation distincte du préjudice moral et personnel**, avec explications détaillées ci-après

Ce montant reflète :

- **L'ampleur du dommage personnel** causé par une procédure volontairement prolongée

- **Le déséquilibre manifeste entre les parties** (une société multinationale contre une citoyenne isolée) ;

- **La responsabilité morale d'Airbnb**, qui, par sa stratégie dilatoire et procédurale, a **abusé de sa position dominante pour échapper à ses engagements contractuels** ;

- Et la nécessité de **restaurer une forme de justice équitable et réparatrice**, conforme aux principes fondamentaux du droit français et européen.

Tableau Synthétique des Réclamations

le **préjudice moral de 50 000 £ par mois** depuis juillet 2021 jusqu'au 3 juin 2025, et rajouter la saisie de la maison à **1,2 million £**, en convertissant tout en euros avec un taux approximatif de **1 £ = 1,23 €**

Calcul mois et conversion

- De juillet 2021 à juin 2025 = 47 mois
- Montant mensuel = 50,000 £
- Total en £ = 50,000 × 47 = 2,350,000 £
- Conversion en euros : 2,350,000 × 1,23 = **2,890,500 €**

Saisie maison

- 1,200,000 £ × 1,23 = **1,476,000 €**

Bilan des Pertes Subies

- Dommages matériels : 283 300 €
- 5% agent fees × 4 (Pièce N°48) 56 660 €
- Perte locative de juillet 2021 à janvier 2023 (Pièce N°46) : 125 843,55 €
- Pertes liées aux travaux incomplètes de janvier 2023 à janvier 2024 : 36 162 €
- Pertes revenues liées par réservations annulées par Airbnb : 9 775 €
- Œuvres d'art (Pièce N°45) : 23 425 €

Sous-total pertes matérielles : 535 165,55 €

- Taux d'intérêt annuel 5% (calculé sur 3 ans) : 75 980,25 €

Total pertes matérielles + intérêts : 611 145,80 €

- Total pertes matérielles + intérêts : **611 145,80 €**
- Préjudice moral/émotionnel (50 000 £ × 47 mois convertis) : **2 890 500 €**
- Perte liée à la saisie de la maison (1,2 M £ convertis) : **1 476 000 €**

Honoraires Avocat France **50,000**

Honoraire Avocat Londres **21,000**

Grand total = 611 145,80 + 2 890 500 + 1 476 000 = 5,048,645 €

Par ces motifs,

Il est demandé au tribunal :

1. **De déclarer recevable et bien fondée** la présente action, en écartant les arguments d'irrecevabilité fondés sur une présentation erronée de la qualité de la demanderesse et une lecture manifestement orientée de la procédure ;

2. **De constater** que le comportement d'Airbnb, à travers ses entités France et Irlande, constitue une manœuvre dilatoire, abusive, et déloyale, fondée sur une confusion volontaire des responsabilités contractuelles, en violation de l'article L.121-1 du Code de la consommation et de l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme

3. **De constater** que la demanderesse a subi, du fait des fautes d'Airbnb et de ses conseils, un préjudice matériel, moral et financier d'une gravité exceptionnelle sur une période de plus de cinq années, fondé sur des faits qualifiés de fraude procédurale **(Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865)** ;

4. **De condamner solidairement les défenderesses** aux entiers dépens, ainsi qu'au paiement de l'article 700 du Code de procédure civile pour un montant de **15 000 €** ;

5. **De transmettre la décision à l'ordre des avocats compétents** pour évaluer les éventuelles fautes déontologiques de Maître Rouhette et Maître de Lipski, et en référer, le cas échéant, au parquet pour faits pouvant relever d'infractions.

6. **De demander au tribunal d'ordonner la transmission de la présente affaire à l'administration fiscale et au parquet financier compétents, en raison d'indices graves et concordants laissant présumer l'existence de montages artificiels entre Airbnb France et Airbnb Irlande, notamment l'opacité des flux financiers, l'absence d'autonomie effective des entités, et la confusion volontaire des responsabilités contractuelles ; ces éléments pouvant caractériser l'existence d'entités fictives ou de sociétés-écrans utilisées à des fins d'optimisation fiscale abusive, voire de fraude fiscale, justifiant l'ouverture d'une enquête sur la régularité des pratiques comptables et fiscales du groupe Airbnb.**

Ajout complémentaire :
Postérieurement au dépôt de nos conclusions du 29 juillet 2025, nous produisons la Pièce n° 35, à savoir un dossier de 310 pages adressé au Barreau de Paris ainsi qu'au Procureur de la République, exposant en détail les manipulations relatives au prétendu « désistement total ».
Cette pièce est communiquée ce jour à la partie adverse et doit être prise en considération dans le cadre de la présente instance.

Maitre Benjamin Dewhurst

BORDEREAU DES PIÈCES

PIÈCE n°	Désignation du document
PIÈCE n°1	Emails de maître de Lipski le jour de l'audience
PIÈCE n°2	Lettre de l'huissier – preuve que la demanderesse est connue à son adresse
PIÈCE n°3	Lettre du juge
PIÈCE n°4	Lettre adressée au juge le 12 mars
PIÈCE n°5	Argumentaire de plaidoirie
PIÈCE n°6	Note de couverture du président du tribunal
PIÈCE n°7	Lettre au juge
PIÈCE n°8	Demande de clôture et justification
PIÈCE n°9	Acte signifié contre maître de Lipski
PIÈCE n°10	Lettre de plainte contre maître de Lipski
PIÈCE n°11	Plainte contre M. Rouhette
PIÈCE n°12	Courrier du 12 mars – accusation de déloyauté de M. Rouhette
PIÈCE n°13	Lettre du 31 mars au bâtonnier de Paris et au procureur
PIÈCE n°14	Objet – mise en lumière des mensonges répétés de maître Rouhette
PIÈCE n°15	Lettre du bâtonnier de Meaux reçue le 31 mars
PIÈCE n°16	Plainte du 29 avril (Joh_Pie Complaint)
PIÈCE n°17	Demande d'intervention du bâtonnier du 27 avril
PIÈCE n°18	Réponse du bâtonnier de Meaux du 19 avril
PIÈCE n°19	Plainte du 6 mai suite au Procureur (assurance)
PIÈCE n°20	Courriers du 14 avril (Procureur, magistrats, DGCCRF, bâtonniers)
PIÈCE n°21	Lettre au Procureur de la République

PIÈCE n°22 Lettre au Procureur de la République avec justificatif

PIÈCE n°23 Lettres d'avertissement contre maître de Lipski

PIÈCE n°24 Règlement Citoyen de l'UE – version originale

PIÈCE n°25 Règlement Citoyen de l'UE – version traduite en français

PIÈCE n°26 Lettres-plainte Gale vs Lipski adressées au bâtonnier de Meaux

PIÈCE n°27 Réouverture du débat – commentaires en rouge

PIÈCE n°28 Bordereau de pièces – Airbnb France, 2024

PIÈCE n°29 Conclusions d'incident n°3 régularisées le 12 mars 2024

PIÈCE n°30 Réponse au jugement sur le désistement

PIÈCE n°31 Décision – ordonnance de désistement total

PIÈCE n°32 Déclaration d'appel de l'ordonnance du juge de la mise en état du 11 juin 2024

PIÈCE n°33 Photographie de l'avis d'imposition britannique

PIÈCE n°34 Relevé fiscal – 2021 (Tax Return – Submission Receipt)

PIECE N 35 Respose Barreau de Paris en copie Madame La Procureure de la Republique

PIECE N 36 FICHIER qui accompagne PIECE 35

Extraits issus des écritures du 6 juin 2025 régularisées devant le Tribunal judiciaire de Paris dans la procédure RG n° 25/10322 (Pièce n° 3)

SIGNATURE LITIGATION
Pièce communiquée N° 4
Avocats à la Cour - Toque K0151

1. Page 2

« 2. Un comportement ambivalent le jour de l'audience — Apparente proximité avec la partie adverse

Le jour de l'audience, Maitre de Lipski **ne plaide pas**. Il **s'installe ostensiblement aux côtés des avocats de la partie adverse (Airbnb)**, dans une posture équivoque, incompatible avec la position d'un avocat chargé de défendre les intérêts d'une cliente lésée. »

2. Pages 4 et 5

« Ce désengagement soudain et inexpliqué, couplé au fait qu'il soit venu s'asseoir aux côtés des avocats d'Airbnb, sans aucune participation à la défense, soulève de sérieux soupçons quant à une possible collusion entre l'avocat et la partie adverse — seule stratégie réaliste pour neutraliser, à ce stade, une audience devenue déterminante. »

3. Page 6

« Il est important de souligner que 27 documents ont été préparés pour soutenir la demande de rétractation. Parmi ces documents, il y a des lettres envoyées au procureur et des plaintes déposées contre Maître Rouhette et Maître de Lipski auprès du bâtonnier. »

4. Page 6

« En complément, une nouvelle lettre détaillée - accompagnée de près de 600 pages de pièces justificatives - a été adressée à Madame la Procureure de la République, dans le cadre d'une plainte formelle déposée contre Maitre Xavier Lipski et Maitre Thomas Rouhette, en raison de faits susceptibles de constituer des manquements graves aux principes de loyauté, de probité et de représentation effective, dans un contexte procédural aussi sensible. »

5. Page 7

« La procédure initiée contre Airbnb France, puis étendue indirectement à Airbnb Ireland, révèle une stratégie procédurale profondément déloyale et manipulatoire, mise en œuvre par la partie défenderesse avec la complicité passive - voire active - de certains auxiliaires de justice. »

6. Page 9

« Cela soulève une question cruciale : si Maitre de Lipski a, contrairement aux instructions de sa cliente, demandé un désistement total, pourquoi a-t-il ensuite prétendu le contraire et simulé une contestation ? Ce comportement ne peut qu'augmenter un fort soupçon de collusion entre les deux avocats, collusion devenue aujourd'hui manifeste aux yeux de la demanderesse. »

7. Page 9

« Dans le même temps, sans même informer la partie adverse, Maitre Rouhette s'est empressé d'obtenir une ordonnance de désistement total, dans des conditions opaques. Cette précipitation soulève des interrogations légitimes : Maitre Rouhette a-t-il compris que l'ordonnance d'irrecevabilité ne tenait pas juridiquement, compte tenu des nombreuses prises de position d'Airbnb France sur le fond tout en prétendant à l'indépendance des entités ? Et a-t-il ainsi tenté de sécuriser un retrait définitif du dossier avant qu'il ne soit réexaminé ? »

8. Pages 9 et 10

« Enfin, la manipulation procédurale par le double jeu des entités et de leurs avocats peut être qualifiée d'**abus de droit** au sens de l'article 1240 du Code civil, engageant leur responsabilité civile, ainsi que d'**atteinte au bon fonctionnement de la justice**, susceptible d'entraîner des sanctions disciplinaires voire pénales. »

9. Page 11

« **En l'espèce, le plaidoyer même de l'avocat d'Airbnb France qui représente également Airbnb Irlande devant la juridiction française a démontré cette imbrication, corroborant les soupçons de manœuvres frauduleuses et justifiant pleinement la demande de levée du voile.** »

10. Page 26

« Dans ce contexte, il est **particulièrement préoccupant** de constater que l'avocat Maitre Rouhette, censé représenter les intérêts de son client, **a non seulement échoué a défendre son client**, mais a également **pris part à cette mécanique**, donnant l''illusion d'une ligne de défense, tout en facilitant **une fraude manifeste**, au détriment de sa propre cliente.

Ce comportement est d'autant plus révélateur que **le même cabinet d'avocats** a représenté **à la fois Airbnb France et Airbnb Ireland UC**, tout en prétendant à leur indépendance juridique. »

11. Page 27

« A ces pièces déjà versées s'ajoute **une plainte formelle à l'encontre de Maitre Rouhette et Maitre de Lipski près de la Procureur de la République**, documentée dans un dossier PDF de près de **600 pages**, dûment structuré et mis en évidence, exposant les comportements contraires à la déontologie et les manquements graves ayant porté atteinte aux droits fondamentaux de la demanderesse. »

12. Page 28

« Le bordereau des pièces **(Pièce N°28)** montre clairement que Maitre Rouhette a produit de nombreuses pièces traitant exclusivement du fond du litige, telles que des rapports d'expertise, des échanges contractuels, et des correspondances relatives à la Garantie Hôte.

[…]

Une telle démarche, trompeuse et contraire à la loyauté des débats, aurait dû conduire à rejeter l'exception d'irrecevabilité ou, a tout le moins, ordonner un examen complet du fond. »

13. Page 28

« **le silence des conseils face à des accusations graves**

La demanderesse tient à souligner que plusieurs accusations précises de fraude, de dissimulation de pièces et de manœuvres procédures abusives ont été portées à l'encontre des conseils, notamment Maitre Lipski et Maitre Rouhette, sans qu'aucun démenti, rectification ou explication ne soit apporté à ce jour. Ce silence persistant, dans un contexte juridique aussi sensible, ne peut être interprété que comme une confirmation tacite des faits reprochés, et vient renforcer la demande de rétractation de l'ordonnance.

Le silence persistant des conseils de la partie adverse face aux accusations précises de fraude, de dissimulation de pièces, et de manœuvres dilatoires, peut être interprété comme une reconnaissance tacite des faits reprochés (**Cass. crim., 6 mars 2018, n° 17-83.089**). »

14. Page 29

« **Conclusion — Dérive de procédure et dissimulation organisée : ce n'est plus une défense, mais un détournement de justice**

Ce litige n'est plus une simple contestation de responsabilité ou une question de recevabilité. Il est devenu, par sa complexité artificiellement construite, **un véritable "yoyo judiciaire"**, utilisé par Airbnb et ses représentants, notamment Me Rouhette, pour **retarder, obscurcir et contourner la réalité du dossier** : […]
Depuis l'origine, Airbnb a **manipulé les règles**, d'abord par le truchement de Crawford & Co et de **rapports falsifiés**, puis en déléguant une défense procédurale à Me Rouhette qui, tout en **clamant l'irrecevabilité**, a déposé **trois incidents sur le fond** comportant plus de **40 pièces**. »

15. Page 30

« **Stratégie dilatoire contraire aux obligations déontologiques de l'avocat**

Il est constant que l'avocat doit exercer sa mission dans le respect des règles déontologiques, notamment celles énoncées à l'article 1.3 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat (RIN), qui proscrit explicitement la contribution à une tromperie ou à un abus de droit (cf. Cass. crim., 19 janvier 1997, n° 95-83.433).

En l'espèce, Me Rouhette, au lieu de conseiller son client à exécuter ses obligations contractuelles et à assumer sa responsabilité au regard du sinistre ayant affecté Mme Gale , a mis en œuvre une stratégie procédurale dilatoire. Cette tactique a eu pour effet d'occulter les explications fondées sur la nature assurantielle de la Garantie Hôte, alors en vigueur en 2021, ce qui constitue une violation manifeste de son devoir de loyauté envers la justice **(Cass. civ. 1re, 15 juin 2011, n° 10-21.575)**. »

16. Page 30

« Ce détournement a provoqué […] un enrichissement procédural des conseils adverses. »

17. Page 31

« **Dérive de procédure et dissimulation organisée : ce n'est plus une défense, mais un détournement de justice**

Ce litige a dépassé le simple cadre d'une contestation de responsabilité ou d'une question de recevabilité. Par sa complexité artificiellement construite, il s'est transformé en un véritable « yoyo judiciaire », exploité par Airbnb et ses représentants, notamment Me Rouhette, pour retarder indûment la procédure, obscurcir les faits et contourner la réalité du dossier. »

18. Page 31

« **Une stratégie dilatoire contraire aux obligations déontologiques de l'avocat**

Me Rouhette, au lieu de conseiller son client à respecter ses obligations contractuelles ou à assumer ses responsabilités face à une situation objectivement dommageable, a choisi d'exploiter les failles procédurales pour protéger Airbnb a tout prix, au mépris des explications documentées de la demanderesse concernant la nature assurantielle de la Garantie Hôte en 2021. Cette conduite est contraire aux obligations déontologiques définies notamment par l'article 1.3 du Règlement Intérieur

National (RIN) de la profession d'avocat, qui interdit de contribuer sciemment à une tromperie ou à un abus de droit. »

19. Pages 32 et 33

« la fraude comme fondement de l'ensemble de la procédure

[…]

Les éléments concrets ci-après constituent un faisceau d'indices graves, précis et concordants, démontrant la réalité de cette stratégie frauduleuse :

1. **Rapports falsifiés** fournis par Crawford & Co, en lien avec la Garantie Hôte, servant à rejeter indûment la demande de dédommagement initiale de la demanderesse.

2. **Dissimulation de pièces essentielles**, volontairement soustraites du débat contradictoire, en violation directe de l'article 16 du Code de procédure civile.

3. **Argumentation incohérente** de Me Rouhette : tout en plaidant l'irrecevabilité pour défaut de qualité d'Airbnb France, il verse au débat plus de 40 pièces de fond, dont des rapports techniques, contrats et échanges de correspondance, violant le principe de loyauté procédurale (art. 563 CPC).

4. **Silence volontaire face à des accusations précises** (faux, dissimulation, collusion entre conseils), sans aucun démenti, ce qui constitue une **forme de confirmation tacite**, aggravée par la gravité des faits reproches.

5. **Manipulation de la notion de Garantie Hôte**, qualifiée tour à tour d'assurance ou de service commercial, en fonction des intérêts procéduraux du moment, ce qui a semé la confusion et permis d'échapper aux obligations légales d'indemnisation.

6. **Double jeu procédural de Me Rouhette**, représentant à la fois Airbnb France tout en défendant Airbnb Irlande, **sans que la distinction entre les entités soit respectée**, violant ainsi les règles de transparence et d'équité.
[…]

En conséquence, la fraude ne peut être ignorée. Elle ne constitue pas une simple exception procédurale, mais le socle de la stratégie contentieuse d'Airbnb dans cette affaire, rendue possible par les comportements déviants de ses représentants et conseils. »

20. Page 34

« Or, le même conseil, Me Rouhette, a plaidé pour ces deux entités de manière alternative, en fonction de ce qui était le plus avantageux […] :

- Lorsqu'il s'agissait d'évoquer la procédure d'irrecevabilité, Me Rouhette prétendait agir uniquement pour Airbnb France.

- Lors de la présentation de ses conclusions d'incident, il a introduit plus de 40 pièces traitant du fond du litige, notamment sur la responsabilité contractuelle et technique d'Airbnb Ireland dans le cadre de la Garantie Hôte, démontrant ainsi une défense de fond au nom d'Airbnb Ireland.

Ce glissement stratégique entre les deux entités, tout en maintenant une façade d'indépendance juridique entre elles, constitue une manipulation procédurale manifeste. »

21. Page 35

« Or, en représentant ces deux entités prétendument indépendantes — tantôt pour invoquer une irrecevabilité, tantôt l'incompétence - Me Rouhette a gravement enfreint ce principe, portant ainsi atteinte à la loyauté de la procédure. »

22. Page 35

« **2. la participation active a une fraude procédurale**

En déposant des conclusions d'incident longues de plus de 40 pages (incidents n° 1, 2 et 3), riches en pièces relevant du fond du dossier, tout en prétendant que la procédure se limitait à une simple irrecevabilité, Me Rouhette a contribué à détourner le débat judiciaire. Ce comportement entre parfaitement dans la définition de la fraude procédurale, telle que reconnue par la jurisprudence : […] »

23. Page 36

« Cette participation à une fraude […] constitue également une violation des obligations déontologiques fondamentales de l'avocat, notamment celles prévues aux articles 1.3 (conflit d'intérêts) et 1.6 (dignité et loyauté) du Règlement Intérieur National (RIN) de la profession d'avocat.

La stratégie de double défense adoptée par Me Thomas Rouhette — consistant à défendre alternativement Airbnb France et Airbnb Irlande selon l 'avantage procédural recherché — constitue non seulement un conflit d'intérêts manifeste, mais porte également atteinte à la loyauté des débats. Cette attitude s'inscrit dans une logique de fraude procédurale, qui rend par elle-même irrecevable toute demande d'irrecevabilité. »

24. Page 36

« **XIII. la fausse défense et les manquements professionnels de Me Thomas Rouhette : une responsabilité déontologique et pénale engagée**

A la lecture attentive de l'ensemble des incidents et manœuvres soulevés, il apparait clairement que Me Thomas Rouhette n'a pas assuré une défense conforme aux principes fondamentaux de la profession d'avocat. Au contraire, il a adopté une posture ambivalente, se prévalant d'une mission de défense tout en participant à une stratégie de dissimulation, de manipulation procédurale et d'instrumentalisation de la procédure, au détriment même de son propre client.
Ces agissements peuvent engager sa responsabilité tant sur le plan déontologique que, potentiellement, sur le plan pénal. »

25. Page 36

« **XIII. Actions déjà engagées contre Me Thomas Rouhette et importance de leur prise en compte**

Il convient de préciser que des plaintes formelles ont déjà été déposées à l'encontre de Me Thomas Rouhette, tant auprès du Bâtonnier de l'Ordre des avocats que du Procureur de la République, pour des faits de fraude procédurale et manquements déontologiques graves. Ces démarches témoignent de la gravité des comportements reprochés et de la volonté de faire respecter la loi et l'éthique professionnelle. »

26. Pages 37 à 39

« Dans le cas présent, Me Rouhette a présenté des conclusions qualifiées a tort d'incidents procéduraux » alors qu'elles portaient sur le fond du litige. Sa posture dilatoire a conduit la procédure dans un dédale juridique dont les seules conséquences concrètes sont :

- l'aggravation du préjudice subi par la demanderesse,
- la protection artificielle d'Airbnb via un cloisonnement entre les entités France et Ireland,
- et l'accumulation d'honoraires dans une procédure vidée de son contenu substantiel.

2. Un enrichissement injustifié par manipulation de procédure

La prolongation abusive et artificielle de la procédure depuis 2021, sans avancée réelle ni résolution du litige, révèle que Me Rouhette a transformé l'exercice légitime de la défense en stratégie dilatoire et d'obstruction. Ce comportement profite exclusivement à la partie adverse et généré un enrichissement injustifié, contraire à l'article 1303 du Code civil, qui prévoit que :

« Tout paiement suppose une dette ; ce qui a été indûment payé est sujet à répétition. »
Ainsi, lorsque la défense cesse d'être un moyen de recherche de justice et devient un instrument de fraude procédurale, elle engage la responsabilité civile et disciplinaire de l'avocat, conformément à la jurisprudence constante de la Cour de cassation.

3. Sur les manquements déontologiques et la responsabilité disciplinaire

L'avocat est tenu à des obligations fondamentales, notamment :

- la probité (article 1.2 RIN),
- la dignité (article 1.1 RIN),
- la loyauté (article 1.3 RIN),
- le respect prioritaire des intérêts du client (article 2.2 RIN).

Le non-respect de ces principes, caractérisé par des manœuvres dilatoires, le conflit d'intérêts, la dissimulation d'informations et la manipulation procédurale, engage la responsabilité disciplinaire et peut justifier des sanctions de l 'Ordre des avocats, ainsi qu'éventuellement des poursuites pénales pour fraude ou abus de confiance.

Or, en défendant deux entités a l'intérêt potentiellement divergent (Airbnb France et Irlande), tout en faussant les fondements procéduraux pour exclure la garantie hôte, Me Rouhette a sciemment nui aux intérêts véritables de son client. En agissant de la sorte, la demanderesse a déposé

- **d'une plainte disciplinaire devant le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats (conformément aux articles 183 à 195 du décret du 27 novembre 1991), Cela a déjà été signalé**
- **et d'une plainte pénale auprès du Procureur de la République, pour escroquerie au jugement ou fraude procédurale, en vertu des articles 313-1 et 441-4 du Code pénal. Cela a déjà été signalé et élaboré auprès de la Procureur de la République**

Article 313-1 du Code pénal (escroquerie) :

« L'escroquerie est le fait, par l'usage de manœuvres frauduleuses, de tromper une personne physique ou morale et de la déterminer ainsi à remettre des fonds ou un bien, à fournir un service ou à consentir un acte opérant obligation ou décharge. »
Article 441-4 du Code pénal (faux en écritures publiques ou authentiques) s'applique également en cas de production d'éléments mensongers dans une procédure.

Ainsi, Me Rouhette ne peut prétendre avoir exercé une défense loyale, conforme à ses obligations d'avocat, dès lors que ses actes ont concouru à une manipulation procédurale majeure, participant activement à la fraude commise par Airbnb, au détriment non seulement de la partie demanderesse, mais également de la vérité judiciaire et potentiellement des intérêts à long terme de son propre client.

Sa responsabilité disciplinaire et pénale est dès lors engagée, et a justifié pleinement le dépôt d'une plainte auprès des autorités compétentes pour manquements professionnels et fraude procédurale manifeste.

XIV. la collusion manifeste entre Me Thomas Rouhette et Me de Lipski : une dérive procédurale et éthique majeure,

1. **Une chronologie troublante révélant un comportement suspect**

La demanderesse rappelle un fait **d'une extrême gravité : trois jours avant une audience décisive**, Me de Lipski s'est **désisté de son mandat sans en informer sa cliente**. Le **même jour**, dans une manœuvre confuse et ambiguë, il a pourtant **persisté à prétendre assurer sa défense**, créant un trouble manifeste sur la représentation de la demanderesse dans **une procédure cruciale, ouverte depuis plus de cinq ans.**

Ce comportement, d'une incohérence rare, ne saurait être impute à une simple négligence. Il s'inscrit au contraire dans un faisceau d'indices graves et concordants, laissant apparaitre un possible pacte frauduleux ou, a tout le moins, une collusion d'intérêts avec la partie adverse, notamment avec Me Thomas Rouhette, conseil d'Airbnb.

Dans un contexte où les préjudices subis par la demanderesse dépassent 3 millions d'euros — aggravés récemment par la saisie bancaire de son bien immobilier d'une valeur de 2,2 millions d'euros — la manière dont la procédure a été délibérément sabotée suggère une connivence volontaire destinée à priver la demanderesse d'un accès effectif à la justice.

La chronologie des faits, les manœuvres dissimulées et l'absence de contestation sérieuse de la part des deux conseils quant à leurs agissements légitiment l'hypothèse d'un dévoiement délibéré du procès. Ce comportement relève des infractions pénales suivantes :

- **Article 434-9 du Code pénal**, qui réprime la subornation de témoin ou d'intervenant judiciaire, punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende ;

- **Article 313-1 du Code pénal**, concernant l'escroquerie au jugement par manœuvre frauduleuse ;

- **Article 432-11 du Code pénal**, relatif à la corruption passive de toute personne investie d'une mission de service public ou d'une fonction judiciaire ;

- **Article 226-13 du Code pénal**, portant sur la violation du secret professionnel, si des échanges ont été utilises pour pi6ger la demanderesse. »

27. Page 40

« 5. **Une plainte pénale nécessaire et inévitable**

Compte tenu de ('ensemble de ces éléments, une plainte formelle a été adressée a Madame la Procureure de la République, pour :

- **Collusion avec la partie adverse ;**
- **Violation des devoirs déontologiques de l'avocat ;**
- **Potentielle corruption ou escroquerie au jugement.**

Cette plainte, solidement étayée par des preuves irréfutables, vise à rétablir la vérité judiciaire et à préserver l'intégrité de la procédure.

Il est manifeste que la conduite de Me de Lipski, en lien avec celle de Me Rouhette, dépasse largement le cadre d'une simple maladresse ou erreur de jugement. Elle s'inscrit dans un schéma délibéré de fausses représentations, de déstabilisation volontaire de la procédure, et d'un préjudice considérable infligé à la demanderesse, en violation flagrante des principes fondamentaux de justice équitable, de loyauté et d'indépendance.

Dès lors, tous ces éléments doivent être examinés sous l'angle d'une possible fraude procédurale. Une enquête rigoureuse doit être diligentée afin d'établir la vérité sur les motivations réelles de Me de Lipski et Me Rouhette, et de sanctionner les comportements déviants qui ont compromis la justice dans cette affaire.

XV. Conclusion générale et demandes de la partie demanderesse

Au terme de cette analyse approfondie, il ressort avec une particulière gravité que la présente procédure a été détournée de son objet légitime par une série de manœuvres délibérément frauduleuses, entachées de conflits d'intérêts, de violations du contradictoire, et de comportements contraires aux principes fondamentaux de loyauté, de transparence et de probité.

Les agissements conjoints de Me Thomas Rouhette et Me de Lipski, dans le cadre de la représentation d'Airbnb et de leur attitude procédurale, ont porté une atteinte directe à la régularité du procès, à l'intégrité de la défense et à l'accès effectif à la justice garanti par l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme. »

28. Page 41

« Aussi, la demanderesse conclut et sollicite respectueusement que la juridiction :

1. Constate l'existence d'une fraude procédurale caractérisée, au sens de la jurisprudence constante de la Cour de cassation (Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865), rendant nuls les actes de procédure réalisés sur cette base ;

2. Ordonne la rétractation des décisions rendues dans des conditions affectées de fraude ou de dissimulation, en application des articles 173 et 174 du Code de procédure civile ;

3. Prononce la nullité de toute prétendue irrecevabilité ou fin de non-recevoir obtenue par ces moyens frauduleux ;

4. Transmette le dossier au Parquet pour enquête pénale, au vu des indices concordants de fraude au jugement, escroquerie procédurale, violation du secret professionnel, et collusion entre avocats (notamment au regard des articles 313-1, 441-4, 434-9 et 432-11 du Code pénal) ;

5. Informe le Conseil de l'Ordre des Avocats de Paris et celui de Meaux des faits susceptibles de constituer des manquements déontologiques graves aux articles 1.3, 1.6, 2.1 et 2.2 du RIN, en vue de poursuites disciplinaires ;

6. Requalifie la procédure dans son ensemble, au regard des atteintes portées au contradictoire, à la loyauté des débats, et au droit à un procès équitable ;

7. Accorde toute mesure conservatoire propre à préserver les droits de la demanderesse, en particulier face aux effets préjudiciables d'une procédure biaisée et prolongée abusivement.

Il est de l'intérêt de la justice que de telles dérives ne restent ni impunies, ni sans réponse. Seule une intervention ferme et exemplaire de la juridiction permettra de rétablir la confiance dans la procédure et d'assurer que nul ne peut se prévaloir d'un droit acquis par la fraude. »

29. Pages 46 à 48

« **Par ces motifs,**

Il est demandé au tribunal :

[…]

3. De constater que la demanderesse a subi, du fait des fautes d'Airbnb et de ses conseils, un préjudice matériel, moral et financier d'une gravité exceptionnelle sur une période de plus de cinq années, fonds sur des faits qualifiés de fraude procédurale **(Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865)** ;

[...]

5. **De transmettre la décision à l'ordre des avocats compétents** pour évaluer les éventuelles fautes déontologiques de Maitre Rouhette et Maitre de Lipski, et en référer, le cas échéant, au parquet pour faits pouvant relever d'infractions.

[…]

Ajout complémentaire :
Postérieurement au dépôt de nos conclusions du 29 juillet 2025, nous produisons la Piece n° 35, à savoir un dossier de 310 pages adressé au Barreau de Paris ainsi qu'au Procureur de la République, exposant en détail les manipulations relatives au prétendu « désistement total ».
Cette pièce est communiquée ce jour à la partie adverse et doit être prise en considération dans le cadre de la présente instance.

BORDEREAU DE PIECES

[…]

Pièce n° 11 : Plainte contre M. Rouhette

Pièce n° 12 : Courrier du 12 mars – accusation de déloyauté de M. Rouhette

Pièce n° 13 : Lettre du 31 mars au bâtonnier de Paris et au procureur

Pièce n° 14 : Objet – mise en lumière des mensonges répétés de Maître Rouhette

[…]

Pièce n° 19 : Plainte du 6 mai suite au Procureur (assurance)

Pièce n° 20 : Courriers du 14 avril (Procureur, magistrats, DGCCRF, bâtonniers)

Pièce n° 21 : Lettre au Procureur de la République
[…]

Pièce n° 35 : Réponse Barreau de Paris en copie Madame La Procureure de la République »

Extraits issus des Conclusions d'appelante du 29 juillet 2025 régularisées devant la Cour d'appel de Paris dans la procédure RG n° 25/08933 (Pièce n° 1) et de la Requête en rétractation d'ordonnance du 13 mai 2025 régularisée devant le Tribunal judiciaire de Paris dans la procédure RG n° 25/10322 (Pièce n° 5)

1. Page 3

« Il est important de souligner que 27 documents ont été préparés pour soutenir la demande d'appel. Parmi ces documents, il y a des lettres envoyées au procureur et des plaintes déposées contre Maître Rouhette et Maître de Lipski auprès du bâtonnier. Bien que ces démarches aient été faites pour protéger les droits de Mme Gale, elles ont été détournées en une manipulation préoccupante qui ne respecte pas les règles habituelles de la procédure. Les détails sur ces manipulations se trouvent dans les lettres jointes à cette demande. »

2. Page 4 des conclusions / Page 5 de la « requête »

« Il est légitime de s'interroger sur les conséquences éventuelles de cette lettre sur la perception que vous avez pu avoir de la demanderesse, en l'absence de tout droit de réponse ou de contrôle contradictoire. Cette lettre, tout comme l'attitude ambigüe de Me de Lipski — venu s'asseoir aux côtés des avocats d'Airbnb le jour de l'audience — aurait dû, à tout le moins, alerter le juge et le pousser à ordonner un renvoi, dans l'intérêt d'un procès équitable »

3. Page 4 des conclusions / Page 5 de la « requête »

« **Contestation d'un document communiqué tardivement (Pièce n°2)**

La partie adverse a présenté une nouvelle pièce, la veille de l'audience, alors que la phase de soumission des pièces était déjà clôturée. Ce document provenait de l'étude d'huissiers SELARL Maurice LOTTE – Valérie CANTO – Anne Fleur VIDAL, située au 27 boulevard des Italiens à Paris, et avait été signé par Monsieur Stéphane Chabosse, un simple employé de cette étude. Il a été annexé aux conclusions de Maître Thomas Rouhette, avocat d'Airbnb France, pour appuyer l'affirmation selon laquelle la demanderesse serait "inconnue à l'adresse" qu'elle occupe pourtant sans interruption depuis 2008.

Cette démarche soulève de sérieuses interrogations : le document n'a été ni communiqué dans un délai permettant un débat contradictoire, ni émis par une personne assermentée. Il est donc légitime de s'interroger sur l'utilisation stratégique d'un élément à la fois tardif, non contradictoire, et potentiellement trompeur dans une procédure aussi sensible.

D'autant plus préoccupant, la même étude d'huissiers avait pourtant été parfaitement en mesure de localiser Mme Gale quelques semaines plus tôt pour lui signifier une saisie sur son compte bancaire. Cette contradiction manifeste révèle une démarche procédurale incohérente, voire abusive, qui nuit gravement à l'équité du procès.

Dans le cadre d'une affaire de cette importance, l'usage de moyens dilatoires ou de pièces produites hors délai — et sans débat contradictoire — porte atteinte aux droits fondamentaux de la défense et à la loyauté du procès. Cela jette une lumière troublante sur la stratégie adoptée par la défense d'Airbnb et sur l'absence de vigilance du conseil censé représenter les intérêts de la demanderesse.

Ainsi, non seulement la procédure fut viciée, mais elle l'a été dans un contexte où la demanderesse était laissée sans défense, fragilisée par des années de procédures, et victime d'une collusion apparente entre son propre conseil et la partie adverse. L'ensemble de ces éléments ne peut aboutir qu'à la remise en cause du jugement rendu, dans l'intérêt de la justice, de l'équité et du respect des droits fondamentaux ».

4. Page 14 des conclusions / Page 16 de la « requête »

« Le bordereau des pièces (Pièce N 28) montre clairement que Maître Rouhette a produit de nombreuses pièces traitant exclusivement du fond du litige, y compris des rapports d'expertise, des échanges contractuels, ainsi que des correspondances relatives à la Garantie Hôte. Or, ces pièces ont été versées au soutien de conclusions d'incident prétendument limitées à l'irrecevabilité. Cette contradiction flagrante entre l'objet affiché des conclusions et leur contenu réel démontre une volonté délibérée d'engager un débat sur le fond tout en tentant d'en tirer avantage procédural. Une telle démarche, trompeuse et contraire à la loyauté des débats, vous aurait dû conduire à rejeter l'exception d'irrecevabilité ou à, tout le moins, ordonner un examen complet du fond »

5. Page 15 des conclusions / Page 17 de la « requête »

« **Sur le silence des conseils face à des accusations graves :**

La demanderesse tient à souligner que plusieurs accusations précises de fraude, dissimulation de pièces et manœuvres procédurales abusives ont été portées à l'encontre des conseils notamment Maître Lipski et Maître Rouhette, sans qu'aucun démenti, rectification ou explication ne soit apporté à ce jour. Ce silence persistant, dans un contexte juridique aussi sensible, ne peut être interprété que comme une confirmation tacite des faits reprochés, et vient renforcer la demande de rétractation de l'ordonnance. Il appartient au juge, en application de l'article 563 du Code de procédure civile et du principe fondamental de loyauté dans le procès, de tenir compte de ces éléments nouveaux, qui jettent un doute sérieux sur l'intégrité de la procédure ayant conduit à la décision contestée. »

6. Pages 18 et 19

« **Bordereau de pièces**

[…]

Pièce N 11 : Plainte contre Me Rouhette

Pièce N : 12 mars - Rouhette déloyale malhonnête.pdf

Pièce N 13 : 31 Mars lettre au bâtonnier de Paris et au Procureur de la République

Piece N 14 : Mise en lumière des irrégularités commises par Me Rouhette

Pièce N 15 : 31 mars - Lettre au bâtonnier de Meaux

Pièce N 16 : 29 avril - Plainte aux bâtonniers

Piece N 17 : 27 avril - Demande d'intervention du bâtonnier

Pièce N 18 : 19 avril Réponse du bâtonnier de Meaux […]

Pièce N 20 : 14 avril – Lettre au Procureur copie consorts

Pièce N 21 : Lettre de Madame la Procureure de la République

Pièce N 22 : Lettre de Madame la Procureure de la République avec PDF […]

Pièce N 26 - Les Lettres de plaintes contre Maître Rouhette au bâtonnier de Meaux x9 Pièce N 27 - Ouverture du débat »

Extraits issus de votre lettre à Madame la Procureure de la République du 9 mai 2025 (Pièce n° 6)

1. Pages 1 et 2

« Il vise à **préserver nos droits,** mais également à **faire cesser les pratiques que nous estimons trompeuses, voire frauduleuses,** de la part d'une société de dimension internationale telle que Airbnb, ainsi que de ses représentants légaux. »

2. Page 2

« **I. Contexte et Objet du Signalement**

Ce rapport vise à alerter les autorités compétentes sur les pratiques d'Airbnb, notamment en matière d'optimisation fiscale et de structuration juridique, ainsi que sur **les contradictions observées dans la stratégie de défense de Me Thomas Rouhette, représentant d'Airbnb France dans le contentieux objet des présentes.** »

3. Page 2

« **III. Contradictions dans la Défense Juridique de Me Thomas Rouhette**

[…]

Pourtant, c'est bien **Airbnb France,** représentée par Me Thomas Rouhette par devant le tribunal judiciaire de Paris, qui a activement pris part à la procédure judiciaire en France. De façon contradictoire, Me Rouhette a simultanément **invoqué l'irrecevabilité de l'action au motif qu'Airbnb France ne serait pas la bonne entité,** tout en **soutenant la défense sur le fond, produisant des pièces internes relatives à Airbnb Irlande, et en participant aux audiences lors de la mise en l'état du dossier.** »

4e chambre, 1re section
N° RG 25/10322 - N° Portalis 352J-W-B7J-DAWQC



A Monsieur Pierre CHAFFENET, Juge de la Mise En l'Etat du Tribunal de Grande Instance de Paris

REQUETE EN RETRACTATION D'ORDONNANCE

L'an deux mille vingt-cinq et le treize mai

POUR :

Madame Nooshkin RAZZAGHI-KHAMSI GALE, née le 15 janvier 1960 à Téhéran en Iran, de nationalité Française, domicilié 10, avenue de Champaubert – 75015 Paris

DEMANDERESSE

Ayant pour avocat ***Maître Benjamin DEWHURST***

Avocat au barreau de Paris,

11 rue Soufflot - 75005 Paris

N° de Toque AV

PLAISE A MONSIEUR LE JUGE DE LA MISE EN L'ETAT

Rétractation de l'ordonnance du 12 mars é025 pour vice de procédure – Défaut de représentation, atteinte au contradictoire et manquements graves aux droits de la défense

La demanderesse sollicite la rétractation de l'ordonnance rendue en raison de vices de procédure majeurs ayant porté une atteinte grave au principe du contradictoire et aux droits de la défense. En effet, son avocat, Me de Lipski, s'est officiellement déporté trois jours avant l'audience, par courrier adressé au juge, sans en informer sa cliente. Ce retrait de la défense n'a été ni annoncé ni justifié auprès de la partie qu'il représentait, créant une rupture manifeste de la relation de confiance et un déséquilibre procédural.

Maitre de Lipski a pourtant adressé, le même jour, des courriels à sa cliente affirmant qu'il plaiderait l'affaire, (**Pièce N1)** renforçant la confusion et induisant sa cliente en erreur quant à la réalité de sa représentation effective.

La lettre adressée au juge par Maître Lipski pour demander le report de l'audience n'a pas été communiquée , et son contenu demeure inconnu, ce qui contrevient au principe du contradictoire et à nos droits à la défense.

Il est important de noter que la situation entourant le déportement de Maître de Lipski aurait pu influencer négativement le jugement du tribunal. Malgré la reconnaissance par vous-même Monsieur le juge de ce déportement, celui-ci a refusé d'autoriser la demanderesse à assurer sa propre défense lors de l'audience, bien qu'elle ait clairement exprimé son souhait de le faire. De plus, vous ne lui avez jamais communiqué le contenu de la lettre de déport de son avocat, ni pris les mesures nécessaires pour garantir une défense équitable, notamment en assurant la présence d'un représentant valide. Cette omission a potentiellement compromis le droit de la demanderesse à une défense adéquate, ce qui soulève des préoccupations quant à l'équité de la procédure.

Article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme :

« Toute personne a droit à un procès équitable, à être entendue publiquement, dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial établi par la loi. Toute personne accusée d'une infraction est présumée innocente jusqu'à ce que sa culpabilité ait été légalement établie. Elle a droit à la défense, notamment à l'assistance d'un avocat de son choix. »

Dans le cadre de la procédure en question, la demanderesse n'a pas bénéficié des garanties d'un procès équitable, notamment en raison de votre refus de permettre à celle-ci d'assurer sa propre défense et de l'absence de communication des éléments essentiels liés au déportement de son avocat. Ces manquements soulèvent des préoccupations sérieuses quant à la conformité de la procédure avec les exigences de l'article 6 de la CEDH.

Ce défaut de représentation a eu pour conséquence directe l'absence d'exposé des éléments essentiels de la défense, notamment :

- L'existence de deux biens immobiliers en France, dont un à usage de résidence principale depuis 2018 (10 avenue de Champaubert, 150 m^2). Maître de Lipski aurait pu clarifier cela, mais ne l'a pas fait.
- Depuis 2021, Maître de Lipski gère quatre procédures, dont trois se déroulent au sein du même Tribunal judiciaire de Paris. Étant une autorité reconnue dans ce domaine, Maître

de Lipski aurait pu vous en informer. Cependant, il ne l'a pas fait, ce qui soulève des interrogations sur la manière dont la défense a été assurée dans le cadre de la procédure en cours. Ce manquement à informer le tribunal des autres affaires liées pourrait avoir eu un impact sur l'appréciation des éléments présentés et sur le droit à une défense équitable de la demanderesse.

- De plus, il est important de noter qu'un projet immobilier développé en Normandie, dont l'avocat avait connaissance, n'a jamais été évoqué à l'audience. L'absence de mention de ce projet pourrait également avoir des implications sur l'évaluation des éléments en jeu et sur le droit de la demanderesse à une défense complète et équitable.

Il convient de rappeler à Monsieur le juge qu'il a constaté, durant l'audience contre Airbnb France, que Maître de Lipski a manqué à ses devoirs. En effet, lors de cette audience, il n'a révélé que l'existence d'une assignation contre Airbnb Irlande, alors que celle-ci avait été signifiée trois mois plus tôt. Ce comportement, au minimum négligent, a eu pour conséquence que la procédure contre Airbnb Irlande n'a pas pu être jointe à l'affaire principale. De surcroît, ce manquement laisse à penser que, dès le départ, Maître de Lipski agissait davantage dans l'intérêt d'Airbnb que dans celui de la défense de sa cliente.

Dans ces conditions, la demanderesse n'a pas bénéficié d'un procès équitable, car même en ayant connaissance de l'absence totale de défense, vous avez tout de même refusé le renvoi de l'affaire. Cette décision est d'autant plus contestable que le même magistrat avait rejeté une demande de renvoi introduite par Me de Lipski contre toute attente, démontrant une inflexibilité procédurale au détriment exclusif de la partie demanderesse.

Ce cumul d'omissions et de rigidités constitue une atteinte directe aux droits fondamentaux de la défense, justifiant pleinement la rétractation de l'ordonnance rendue par défaut.

Il est important de noter que plusieurs lettres explicatives ont été envoyées au tribunal juste après l'audience. L'objectif de ces lettres était d'informer le juge sur de nouvelles informations, des éléments sérieux sur la situation, et des démarches en cours auprès des autorités compétentes. Cependant, ces lettres ont toutes été renvoyées à leur expéditeur. La raison de ce retour était que pour être acceptées, elles devaient absolument être envoyées par un avocat récemment désigné, via une plateforme spécifique appelée RPVA.

Il est important de souligner que 27 documents ont été préparés pour soutenir la demande de rétractation. Parmi ces documents, il y a des lettres envoyées au procureur et des plaintes déposées contre Maître Rouhette et Maître de Lipski auprès du bâtonnier. Bien que ces démarches aient été faites pour protéger les droits de Mme Gale, elles ont été détournées en une manipulation préoccupante qui ne respecte pas les règles habituelles de la procédure. Les détails sur ces manipulations se trouvent dans les lettres jointes à cette demande.

Dans l'impossibilité de satisfaire à l'exigence procédurale dans un délai aussi court, ces courriers sont désormais versés en tant que pièces annexes à la présente requête en rétractation. Ils éclairent les motivations profondes de cette demande et témoignent d'une volonté constante d'alerter la juridiction sur le caractère irrégulier et hautement contestable du déroulement de l'audience ainsi que de l'ordonnance qui en a découlé.

- **Application arbitraire des règles procédurales**

Un élément fondamental de cette affaire réside dans **l'application manifestement inégale et aléatoire des règles procédurales** tout au long de la procédure, au détriment de la

demanderesse. Lorsque cette dernière, abandonnée par son avocat Me de Lipski trois jours avant l'audience, a demandé à être entendue pour se défendre, vous avez opposé un strict respect des règles interdisant à une partie non représentée de plaider oralement. Pourtant, **ce même formalisme n'a pas été respecté s'agissant de la partie adverse**, à qui il a été permis de déposer **une pièce décisive la veille de l'audience**, bien que le délai de communication des pièces fût officiellement clos.

Ce deux poids, deux mesures devient encore plus préoccupant lorsqu'on analyse le comportement répété de Me de Lipski dans les deux affaires Airbnb (France et Irlande). Dans le premier cas, durant l'audience contre Airbnb France, il a remis un acte d'intervention forcée le jour même, alors qu'il le détenait depuis trois mois. Cet acte a empêché que les deux procédures soient jointes, alors même que cette jonction était logique, les deux entités Airbnb France et Irlande étant étroitement liées.

Dans la seconde audience, contre Airbnb Irlande, l'attitude de l'avocat de la demanderesse a de nouveau soulevé de sérieuses interrogations : il s'est unilatéralement déporté de la procédure trois jours avant l'audience, sans en informer sa cliente, qui n'a appris cette information que de vous-même lors de l'audience. Ce dernier a mentionné avoir reçu une lettre de Me de Lipski, dont la demanderesse ignorait l'existence, et dont le contenu reste inconnu à ce jour. Le même avocat a pourtant adressé des courriels, le jour même de l'audience, indiquant qu'il comptait plaider — alors que vous avez constaté qu'il ne l'a pas plaidé . Comment ne pas s'interroger, face à de tels agissements, sur l'existence d'une forme de collusion entre l'avocat de la demanderesse et la partie adverse ?

Il est légitime de s'interroger sur les conséquences éventuelles de cette lettre sur la perception que vous avez pu avoir de la demanderesse, en l'absence de tout droit de réponse ou de contrôle contradictoire. Cette lettre, tout comme l'attitude ambigüe de Me de Lipski — **venu s'asseoir aux côtés des avocats d'Airbnb le jour de l'audience** — aurait dû, à tout le moins, alerter le juge et **le pousser à ordonner un renvoi**, dans l'intérêt d'un procès équitable.

L'article **6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme** impose à toute juridiction nationale de garantir **un procès équitable**, ce qui comprend notamment **l'égalité des armes**, la **possibilité réelle d'être entendue**, et la **neutralité de la procédure**. Refuser à une partie laissée sans avocat la possibilité d'être entendue, tout en **tolérant des manquements manifestes aux règles par la partie adverse**, viole frontalement ce principe fondamental.

Enfin, **la déontologie des avocats** interdit un désistement de représentation en pleine procédure sans assurer une continuité minimale de défense, comme rappelé notamment par l'article **L. 412-6 du Code de l'organisation judiciaire** et le **Règlement Intérieur National de la profession d'avocat (RIN)**. Un avocat qui se désiste dans des conditions aussi déloyales ne saurait être considéré comme ayant « valablement » représenté sa cliente, surtout dans un dossier aussi sensible et déséquilibré.

Vous avez pourtant **reconnu, Monsieur le juge, que Me de Lipski s'était déporté** et que la demanderesse n'en avait pas eu connaissance, ce qui démontre qu'il était **conscient de son isolement procédural**. Dans un tel contexte, un renvoi d'office de l'audience aurait été **juridiquement justifié et humainement indispensable**. Le refus de ce renvoi, déjà sollicité, ainsi que le refus d'accorder la parole à la demanderesse, constituent une **violation manifeste du principe du contradictoire**.

Contestation d'un document communiqué tardivement (Pièce n°2)

La partie adverse a présenté une nouvelle pièce, la veille de l'audience, alors que la phase de soumission des pièces était déjà clôturée. Ce document provenait de l'étude d'huissiers SELARL Maurice LOTTE – Valérie CANTO – Anne Fleur VIDAL, située au 27 boulevard des Italiens à Paris, et avait été signé par Monsieur Stéphane Chabosse, un simple employé de cette étude. Il a été annexé aux conclusions de Maître Thomas Rouhette, avocat d'Airbnb France, pour appuyer l'affirmation selon laquelle la demanderesse serait "inconnue à l'adresse" qu'elle occupe pourtant sans interruption depuis 2008.

Cette démarche soulève de sérieuses interrogations : le document n'a été ni communiqué dans un délai permettant un débat contradictoire, ni émis par une personne assermentée. **Il est donc légitime de s'interroger sur l'utilisation stratégique d'un élément à la fois tardif, non contradictoire, et potentiellement trompeur dans une procédure aussi sensible.**

D'autant plus préoccupant, **la même étude d'huissiers avait pourtant été parfaitement en mesure de localiser Mme Gale quelques semaines plus tôt pour lui signifier une saisie sur son compte bancaire**. Cette contradiction manifeste révèle une démarche procédurale incohérente, voire abusive, qui nuit gravement à l'équité du procès.

Dans le cadre d'une affaire de cette importance, l'usage de moyens dilatoires ou de pièces produites hors délai — et sans débat contradictoire — **porte atteinte aux droits fondamentaux de la défense** et à la loyauté du procès. Cela jette une lumière troublante sur la stratégie adoptée par la défense d'Airbnb et sur l'absence de vigilance du conseil censé représenter les intérêts de la demanderesse.

Ainsi, non seulement la procédure fut viciée, mais elle l'a été dans un contexte où la demanderesse était laissée **sans défense**, fragilisée par des années de procédures, et victime d'une **collusion apparente** entre son propre conseil et la partie adverse. L'ensemble de ces éléments ne peut aboutir à la **remise en cause du jugement rendu**, dans l'intérêt de la justice, de l'équité et du respect des droits fondamentaux.

II. **Preuves écartées ou ignorées**

Vous avez appuyé votre décision sur **des éléments partiels ou sortis de leur contexte**, fournis pour la plupart par Airbnb, tout en **ignorant ou dévalorisant les éléments** apportés (ou disponibles) de la part de la demanderesse.

Le jugement souffre également d'une **appréciation erronée et incomplète** de la situation résidentielle de la demanderesse, en contradiction avec les pièces au dossier et les principes d'administration de la preuve :

Vous avez affirmé, Monsieur le juge, et il faut bien le reconnaître, à tort, que les seuls revenus de Madame Gale proviennent de la location de ses biens immobiliers. Même si elle a perçu des revenus locatifs, ce qui est effectivement le cas, cela ne signifie pas qu'elle doit être considérée comme une professionnelle de la location, ni que ces revenus proviennent exclusivement du site Airbnb. En ce qui concerne Airbnb, Madame Gale n'a enregistré que 10 réservations (selon ce dont elle se souvient, bien que le nombre exact soit pertinent et devrait être divulgué par la partie adverse) pour trois propriétés sur une période de deux ans. Cette information, de plus, n'a jamais été contestée par Airbnb. Il est particulièrement surprenant que la partie adverse, tout en remettant en cause les revenus de Madame Gale, n'ait pas fourni de chiffres précis, alors même qu'Airbnb, en tant qu'entité détenant toutes les données, aurait été en mesure de les chiffrer.

Pourtant, Airbnb n'a ni fourni ces chiffres, ni même précisé le nombre exact de réservations, se contentant du chiffre approximatif avancé par Madame Gale de mémoire. De plus, il est d'autant plus étrange qu'Airbnb n'ait pas chiffré ces revenus ni fourni d'informations détaillées sur le nombre de réservations, alors que le juge a explicitement exprimé ne pas savoir le revenu de Madame Gale. Si ses activités avaient été réellement professionnelles, Airbnb aurait dû présenter ces éléments de preuve clairs, ce qu'ils n'ont pas fait. L'absence de ces informations cruciales et leur incapacité à fournir des chiffres précis renforcent l'idée que l'activité de la demanderesse n'était pas régulière ni professionnelle, comme tentait de le faire croire la partie adverse.

- Le bien en question a été la résidence de la demanderesse pendant de nombreuses années, notamment lorsque ses enfants étaient jeunes. Elle y a encore des effets personnels, ce qui témoigne de son importance émotionnelle et de son rôle de **refuge familial**. Cependant, cela ne signifie en aucun cas que ce bien constitue la **résidence habituelle actuelle de Madame Gale**. Il a été, et reste, un lieu de mémoire et de confort pour sa famille, mais elle n'y vit pas de façon permanente à l'heure actuelle. Toute interprétation selon laquelle ce bien serait le domicile actuel de Madame Gale serait erronée et hors de contexte par rapport aux éléments fournis.

- **En soi, cela prouve sa résidence. En effet, la demande de MS dans le cadre du programme de règlement des citoyens de l'Union européenne a été rejetée en raison de son absence continue du Royaume-Uni, ce qui ne lui a pas permis de remplir les conditions requises pour obtenir le statut de résident permanent. Et ce, malgré son statut marital. Elle a eu des enfants, dont son fils, qui est né au Royaume-Uni et y réside. Cette situation découle d'une absence prolongée depuis 2020/2021 (PIÈCES 24 et 25, version originale et traduite). Maître de Lipski a refusé de communiquer cette information lorsque nous avons appris que la partie adverse avait déposé une pièce, celle de l'huissier, contenant des informations erronés voir mensongères**

- Vous avez, Monsieur le juge, affirmé que Mme Razzaghi-Khamski Gale ne justifiait pas de domiciliation en France, alors que les relevés bancaires du CIC, établis à son nom, montrent clairement une adresse en France. Ces documents attestent d'une activité bancaire continue sur le territoire français, ce qui est cohérent avec une résidence effective.

- **Le fait que certaines transactions soient masquées sur ces relevés a été interprété par vous comme une volonté de dissimulation. Cette conclusion est infondée. Les transactions ont été volontairement floutées pour des raisons évidentes de sécurité et de confidentialité. Cette mesure de prudence, couramment adoptée dans des procédures sensibles, ne remet aucunement en cause l'existence des transactions, bien au contraire — elle prouve une activité réelle et régulière depuis la France. La demanderesse serait en mesure de porter à la connaissance du tribunal autant d'années de relevés de compte que nécessaire.**

- Il convient de noter que vous avez accordé, de manière contestable, une valeur probante déterminante à une simple mention figurant sur le procès-verbal d'un huissier mandaté par la partie adverse, selon laquelle Mme Razzaghi-Khamski Gale serait « inconnue à cette adresse ». Cette mention est manifestement non probante, d'autant plus que le même huissier a pu signifier valablement un autre acte à cette même adresse dans le

cadre d'une saisie sur compte bancaire, prouvant ainsi qu'il savait parfaitement localiser Mme Razzaghi-Khamski Gale. Par conséquent, nous demandons respectueusement la rétractation de l'ordonnance en raison de cette évaluation erronée des faits. **(PIECE No 2) ;**

- Il est donc **contradictoire et juridiquement inacceptable** que vous ayez retenu un tel élément unilatéral comme preuve principale d'une prétendue absence de résidence en France, **sans confrontation des pièces adverses**, et **en ignorant les éléments objectifs à disposition** (relevés bancaires, présence de deux propriétés, absence de liens familiaux au Royaume-Uni, etc.). Par ailleurs, vous avez ignoré la présence d'une deuxième propriété en Normandie, ou la demanderesse partage son temps entre Paris et Normandie.

- Que les **enfants de la demanderesse sont tous majeurs et indépendants**, l'un vivant en Australie et l'autre marié, ce qui démontre l'absence de toute attache familiale en Angleterre.

- Que la demanderesse **n'a jamais acquis la nationalité britannique**, malgré plus de 15 ans de mariage au Royaume-Uni — ce qui témoigne d'une absence de volonté d'intégration durable dans ce pays.

- Que **le bien situé au Royaume-Uni a été ravagé par un incendie**, et était inhabitable depuis de nombreuses années, ce qui rend **matériellement impossible** la résidence de la demanderesse sur le territoire britannique pendant la période concernée.

- Airbnb **elle-même reconnaît que la demanderesse possède deux propriétés en France**, sans pour autant démontrer qu'elles auraient été mises en location permanente. L'absence d'occupation par des locataires dans ces logements est au contraire **une forte présomption de résidence** de la propriétaire dans ces lieux.

- Il convient de souligner que la résidence principale de la demanderesse est située en France entre Paris et Normandie, élément pourtant essentiel qui n'a pas été pris en compte dans la motivation du jugement. Par ailleurs, la transformation du sous-sol du local sis 10 avenue de Champaubert à Paris en espace résidentiel depuis 2018 constitue un fait matériel significatif, qui n'a pu être porté à votre connaissance de manière effective, l'avocat en charge s'étant abstenu de plaider et d'exposer ces éléments en audience.

Il est préoccupant que vous ayez choisi de retenir, sans procéder à une vérification sérieuse, la déclaration d'un huissier affirmant que la demanderesse ne serait « pas connue » à son adresse — une assertion qui contredit les propres actes judiciaires établis ultérieurement à cette adresse.

Ces éléments confirment que **les arguments de la partie adverse ont été acceptés de manière mécanique et sans contradiction**, tandis que ceux de la demanderesse, bien que plus cohérents et documentés, **ont été écartés ou ignorés sans justification**.

Votre interprétation concernant les conditions de vie et les revenus de Madame Gale semble incomplète et erronée. En effet, vous avez omis de considérer que Madame Gale possède une deuxième propriété, ce qui explique qu'elle partage sa vie entre ces deux lieux, et que ses enfants résident ailleurs, bien qu'elle leur rend visite régulièrement. De plus, la facture d'électricité, qui est établie sur la base d'un tarif forfaitaire ajusté annuellement en raison de des

difficultés financières de la demanderesse, ne reflète en aucun cas un manque de résidence stable à l'adresse en question. Votre interprétation selon laquelle des faibles mensualités entraîneraient une absence de domiciliation effective, est donc infondée et ne tient pas compte de la réalité de sa situation.

L'analyse des éléments objectifs permet aisément de conclure que Mme Gale réside en France, notamment depuis l'incendie qui a rendu sa maison inhabitable pendant plusieurs années. Ce seul fait aurait dû suffire à écarter tout doute sur son absence de résidence en Angleterre. Cette réalité, pourtant fondamentale, aurait dû être exposée et développée par son avocat à l'audience. Or, non seulement Me de Lipski n'a pas plaidé, mais il n'a pas non plus apporté les précisions nécessaires, alors même qu'il se trouvait dans une position unique pour le faire. En effet, il représente Mme Gale dans au moins trois autres procédures dans le même tribunal en France depuis 2021.

- **Dossier Société Eurotunnel devant le Tribunal Judiciaire de Paris RG 22/14703**
- **Dossier Syndicat des copropriétaires du Village Suisse à présent devant la Cour d'Appel de Paris RG 22/14703.**
- **Dossier Voies Navigables de France - Cour d'Appel de Douai No Dossier 21DA0235**
- **Dossier Commune de Cléon - Tribunal Administratif de Rouen No Dossier 2403865**

Ceci démontre, de manière indiscutable, une présence juridique continue et cohérente de la demanderesse sur le territoire français. Sa connaissance directe de la situation de sa cliente aurait pu constituer un témoignage précieux et objectif sur sa résidence effective en France. Le silence de l'avocat sur ces éléments essentiels n'a fait que renforcer votre incompréhension et les erreurs d'appréciation qui ont pu en découler.

Il est mentionné dans l'ordonnance que vous avez pris connaissance d'un "dernier document" avant votre délibéré, sans toutefois préciser sa nature ou sa date. Cette situation soulève une incertitude, car, dans le chaos de la procédure, notre avocat a déclaré ne pas avoir formulé de conclusions écrites. Parallèlement, le même jour, il nous a informés qu'il souhaitait plaider au tribunal, ce qui ajoute une complexité supplémentaire à la compréhension de la situation.

De plus, alors même que Mature de Lipski se déportait en vous adressant une lettre, nous avons apporté des preuves – des extraits de ses emails du même jour – qui montrent qu'il avait l'intention de plaider. Cette contradiction et ces manipulations dans la gestion du dossier soulèvent de vives inquiétudes sur la manière dont la procédure a été conduite. Il demeure incertain quel document a réellement été pris en compte lors du débat, ce qui a pu perturber une évaluation objective et complète des éléments du dossier.

Dans ces conditions, nous estimons qu'il est essentiel de clarifier cette question dans le cadre de la présente demande de rétractation, afin de garantir que tous les éléments pertinents aient été dûment pris en compte par la juridiction.

Comment ne pas s'interroger sérieusement sur une possible collusion entre l'avocat de la demanderesse et la partie adverse ? Il ne s'agit pas ici d'un simple litige entre particuliers, mais d'une procédure opposant une citoyenne ordinaire à une multinationale pesant plusieurs milliards, accusée de graves irrégularités, notamment de violations de ses propres conditions de service, de défaut de vigilance et de manquements contractuels. Ces éléments ont été

documentés, étayés et produits dans deux procédures distinctes — contre Airbnb France et Airbnb Irlande — avec pièces à l'appui. Le comportement de l'avocat de la demanderesse dans ces deux affaires, allant de retards inexpliqués à des abstentions décisives et à une communication opaque avec le tribunal, ne peut être ignoré. À la lumière de l'ensemble, il devient difficile de croire à de simples négligences isolées : tout porte à croire que Airbnb, après plus de cinq ans de procédure, se trouvant dans une position affaiblie sur le fond, n'a eu d'autre issue que de s'appuyer sur des manœuvres procédurales, avec le concours tacite — voire actif — de l'avocat censé défendre les intérêts de Mme Gale, pour échapper à sa responsabilité.

1. **Absence d'activité professionnelle prouvée, mais presque ignorée**

Airbnb affirme qu'elle aurait un comportement de "professionnelle" sans **aucune preuve**, ni :

- Nombre de réservations,
- Montant de revenus,
- Régularité,
- Déclarations fiscales, privé et pas entreprise,
- Documents contractuels prouvant une activité commerciale.

Il n'est jamais démontré qu'elle tirait un revenu substantiel de ces locations. Airbnb n'a produit aucune preuve — alors qu'elle seule en avait la capacité.

Vie personnelle en France – éléments ignorés

Vous vous êtes, Monsieur le juge, appuyé sur le fait que **ses enfants sont grands et vivent à l'étranger** pour nier toute vie familiale en France, alors même que **la demanderesse est aujourd'hui retraitée**, dispose de deux résidences en France, et n'a **aucun lien actif au Royaume-Uni** (propriété louée, enfants partis, nationalité française uniquement). Par ailleurs élément le plus important étant Brexit, et qu'elle n'a plus permis de séjour à long terme , du fait que ses enfants sont à présent adulte

La maison au Royaume-Uni, détruite par incendie, est utilisée pour **déduire à tort** qu'il s'agissait de sa résidence principale, alors que les faits démontrent **son départ définitif** et **réinstallation en France**.

Le jugement semble manquer de cohérence dans plusieurs aspects importants de l'analyse des faits. D'une part, il déduit hâtivement que Mme Razzaghi-Khamski considère les lieux sinistrés comme son domicile sans prendre en compte les circonstances exceptionnelles liées au sinistre et le fait que la maison est restée inhabitable pendant plusieurs années . D'autre part, l'argument selon lequel son domicile serait au Royaume-Uni semble simpliste, basé sur des éléments contradictoires et insuffisamment clarifiés, comme l'adresse non reconnue par l'huissier et l'absence de mise à jour des informations fiscales.

Le tribunal remarque que Mme Razzaghi-Khamski évoque une "perte locative", ce qui indique qu'elle tire des revenus de la location de ses propriétés, ce qui sous-entend qu'elle ne vit pas dans la maison, mais la met en location. D'ailleurs, cette propriété est mentionnée dans ses

déclarations fiscales au Royaume-Uni, avec une adresse à Paris, bien que la partie adverse prétende qu'elle n'y est pas connue. Cependant, cela ne prouve pas que ces revenus proviennent spécifiquement d'Airbnb, car Mme Razzaghi-Khamski affirme ne louer ses biens que rarement via cette plateforme. Bien qu'il soit évident qu'elle loue ses propriétés, les revenus générés ne sont pas clairement associés à Airbnb, surtout avec seulement 10 réservations réparties sur 3 propriétés. L'incohérence du tribunal réside donc dans le fait qu'elle ne prouve pas que ces revenus soient directement liés à la location sur Airbnb, malgré sa mention de "perte locative".

Il est pertinent de préciser que les 10 réservations sur 2 ans n'ont pas été contestées par la partie adverse, ce qui, en soi, démontre que Mme Razzaghi-Khamski ne peut pas être considérée comme une utilisatrice professionnelle d'Airbnb. Cela renforce l'idée qu'elle ne loue ses propriétés que de manière occasionnelle, et non dans un cadre professionnel ou commercial.

Il convient de souligner que le témoignage de l'homme à tout faire, ainsi que la pièce pertinente, ont été présentés dans les documents. Celui-ci a clairement indiqué qu'il avait été embauché deux jours avant l'incendie à la suite d'une annonce publiée sur un site internet. Pourtant, cette même personne avait été qualifiée par Airbnb comme faisant partie de son personnel. La preuve de cette embauche, ainsi que le témoignage de l'individu, figuraient dans les documents soumis, mais ont été ignorés lors du débat.

Mme Razzaghi a demandé une indemnisation pour "perte locative", car la propriété était en cours de location à long terme avant l'incendie. Le locataire, qui a provoqué l'incendie, avait été choisi précisément parce qu'il allait signer un contrat de location à long terme. Cela montre que la propriété était en processus de location stable et continue, mais elle avait aussi des périodes de location occasionnelle sur Airbnb, principalement entre les baux à long terme. Ce type de location occasionnelle sur Airbnb, avec 10 réservations en 2 ans, prouve qu'elle ne loue pas de manière professionnelle ou régulière, mais de façon ponctuelle.

Airbnb, de son côté, n'a pas contesté ces 10 réservations sur 2 ans, ce qui montre qu'il n'y a aucune preuve que Mme Razzaghi-Khamski soit une "adhérente professionnelle" sur la plateforme. Les réservations limitées et espacées démontrent qu'elle ne fait pas une activité de location à grande échelle ou commerciale sur Airbnb, mais qu'elle loue ses biens de manière occasionnelle, entre les périodes de location à long terme.

En résumé, la demande de perte locative de Mme Razzaghi-Khamski repose sur le fait que la propriété était en location à long terme, et elle a été incendiée par un locataire qui avait été accepté précisément pour cette raison.

Il existe une incertitude sur la version des conclusions qui a été examinée par le juge. Il n'est pas clair si la version correcte des conclusions, mentionnant l'intention de Mme Razzaghi-Khamski de signer un contrat de location à long terme avec le locataire, a bien été déposée par son avocat, Maître Délipski. Cela pourrait être un point crucial, car si cette version des conclusions n'a pas été prise en compte, cela pourrait expliquer certaines incohérences dans l'interprétation des faits par le juge.

Le jugement conclut que Mme Razzaghi-Khamski n'a pas prouvé qu'elle agissait en tant que consommatrice, mais cette analyse est contradictoire. En effet, elle n'a eu que 10 réservations sur 2 ans, et ce chiffre n'a pas été contesté par Airbnb. Cela montre clairement qu'elle n'est pas une professionnelle de la location, mais qu'elle loue de manière occasionnelle. Or, ce type de

location ponctuelle est précisément ce qui correspond à la définition de "consommatrice" dans le cadre du règlement Bruxelles I bis. Le tribunal aurait dû prendre en compte cet élément, mais il semble l'avoir ignoré, ce qui rend son analyse incohérente.

l est important de noter qu'il y a une incohérence dans l'application du règlement Bruxelles I bis. Bien que le tribunal mette en avant l'argument du domicile pour justifier l'incompétence des juridictions françaises, il aurait été plus pertinent de préciser comment ce règlement a été appliqué dans le contexte spécifique de Mme Razzaghi-Khamski. La simple absence d'un domicile en France ne suffit pas à elle seule pour rejeter la compétence des juridictions françaises, d'autant plus que d'autres critères, comme le lieu de consommation des services ou la nature du contrat, pourraient être pris en compte pour déterminer la compétence.

De plus, une incohérence majeure réside dans le fait que le tribunal ne fait pas mention de la deuxième propriété de Mme Razzaghi-Khamski. Cette dernière possède bien deux propriétés, mais seules les informations concernant une seule propriété semblent être prises en compte. Pourtant, la deuxième propriété est également reconnue par Airbnb, ce qui aurait pu avoir un impact sur l'évaluation des éléments du dossier.

Enfin, l'argument selon lequel Mme Razzaghi-Khamski a eu seulement 10 réservations sur 2 ans, un chiffre qui n'a pas été contesté par Airbnb, montre bien que ses locations sont occasionnelles. Cela aurait dû être un facteur important pour contester l'argument selon lequel elle agirait en tant que professionnelle. L'absence de contestation par Airbnb des 10 réservations renforce l'idée qu'elle ne correspond pas à un modèle de location professionnelle. Pourtant, ce point ne semble pas avoir été pris en compte dans la décision du tribunal.

L'incohérence vient donc du fait que plusieurs éléments importants, comme la reconnaissance par Airbnb de la deuxième propriété, l'absence de contestation des réservations occasionnelles, et la prise en compte des critères du règlement Bruxelles I bis, n'ont pas été suffisamment clarifiés ni intégrés dans l'analyse juridique du tribunal.

Le tribunal reproche à Mme Razzaghi-Khamski de ne pas fournir d'avis d'imposition sur ses revenus en France, ce qui est essentiel pour établir la résidence fiscale. Cependant, l'absence d'avis d'imposition peut ne pas signifier qu'elle ne réside pas en France. Il aurait fallu que le tribunal prenne en compte la possibilité qu'elle n'ait pas de revenus imposables en France, ou qu'elle ait des revenus imposés ailleurs, comme au Royaume-Uni. Le tribunal ne semble pas prendre en compte cette nuance.

Le tribunal a pris en compte plusieurs documents fournis par Mme Razzaghi-Khamski, notamment un document administratif fiscal britannique mentionnant son adresse au **10 avenue de Champaubert**, Paris, ainsi qu'un avis de taxe foncière pour une autre propriété située au **78 avenue de Suffren**. Il convient de préciser que le **78 avenue de Suffren** correspond en réalité à la même adresse que le **10 avenue de Champaubert**, car il s'agit de deux entrées pour une même propriété. Cette adresse est celle du **10 avenue de Champaubert**, qui abrite un sous-sol transformé en logement, situé sous une galerie d'art. Ce détail aurait dû être clarifié par **Maître de Lipski** lors de la plaidoirie, mais il a refusé de le faire.

Le **document administratif britannique** (concernant ses impôts) n'a pas été traduit en français, ce qui a compliqué l'évaluation de sa résidence fiscale par le tribunal. Mais l'**adresse** de Mme Razzaghi-Khamski, figurant sur ses documents fiscaux, est clairement celle du **10 avenue de Champaubert**, ce qui indique qu'elle y réside ou y a un lien administratif solide, renforcé par

l’avis de taxe foncière qui renvoie à cette même adresse. Ce meme document et son authenticité n a pas ete conteste

Vous avez a mis en doute la **résidence principale** de Mme Razzaghi-Khamski en France, en se basant sur le fait qu’elle n’a pas fourni d’avis d’imposition complet en France et que certains documents (comme le formulaire anglais) n'étaient pas accompagnés de traduction officielle.

Cela montre que l’adresse française est bien associée à Mme Razzaghi-Khamski, bien que certains documents n'aient pas été entièrement pris en compte à cause de la question de la traduction.

Si les règles de droit avaient été correctement appliquées, il ne pouvait être fait abstraction des éléments substantiels présentés dans les deux procédures.

Dans l’affaire opposant Mme Razzaghi-Khamski Gale à Airbnb France, bien que la défense ait soulevé une exception d’irrecevabilité, le fond du litige avait été amplement documenté par plus de 45 pièces, démontrant de manière précise les irrégularités et la fraude commise. Airbnb France, paradoxalement, a pris part à la procédure tout en contestant sa recevabilité — ce comportement procédural ambivalent, juridiquement qualifié d’attitude dilatoire ou contradictoire, aurait dû être relevé par vous, conformément au principe selon lequel « nul ne peut se contredire au détriment d’autrui » (adage de droit constant, appuyé notamment par Cass. com., 20 juin 2000, n° 97-19.060).

- **Responsabilité juridique d’Airbnb France malgré la clause de compétence étrangère**

Airbnb France SARL ne saurait se réfugier derrière une séparation juridique avec Airbnb Ireland UC pour échapper à toute responsabilité en France. En participant activement à la promotion d’offres de service comme la « Garantie Hôte », en communiquant et en facilitant l’accès à des prestations en ligne, elle joue un rôle actif, au-delà d’un simple relais administratif. Ce rôle la distingue clairement d’un hébergeur passif au sens de la Loi pour la confiance dans l’économie numérique (LCEN).

La plateforme numérique devient juridiquement responsable dès lors qu’elle intervient dans la chaîne de commercialisation, surtout lorsqu’elle présente des services comme une assurance ou une garantie, sans indiquer de manière claire que ces engagements dépendent d’une entité étrangère hors de portée des juridictions françaises. Cette opacité constitue une pratique commerciale trompeuse, prohibée par **l’article L.121-1 du** Code de la consommation.

De surcroît, même si les conditions d’utilisation d’Airbnb prévoient une clause attributive de compétence au tribunal irlandais, cela ne saurait faire échec à la compétence des juridictions françaises en matière de pratiques déloyales ou de responsabilité civile.

Pour les consommateurs, cette clause est même réputée inopposable en vertu du **Règlement (UE) n°1215/2012 dit Bruxelles I bis,** et pour les professionnels, la compétence délictuelle française peut être invoquée sur la base de l’article **1240 du Code civil (ancien article 1382)**.

Enfin, en adoptant une stratégie consistant à promouvoir la Garantie Hôte comme un avantage clé pour les hôtes , tout en se déclarant incompétente juridiquement dès qu’un litige survient,

Airbnb France adopte un double discours particulièrement dangereux. Ce double jeu, à visée manifestement économique, crée une distorsion du droit, un risque pour le consommateur, et une évasion de responsabilité parfaitement incompatible avec les principes de loyauté contractuelle et de bonne foi **(article 1104 du Code civil).**

III. Manœuvres d'Airbnb – Non contestées

Le tribunal n'a pas pris en compte les points suivants concernant les arguments présentés par la partie adverse :

1. **Témoignages de l'étudiant, de l'homme à tout faire et de la femme de ménage :**
   Les témoignages présentés par la partie adverse, notamment celui de l'étudiant basé en Roumanie, de l'homme à tout faire engagé un jour avant l'incident, et de la femme de ménage, ont été considérés par le tribunal comme des éléments permettant de qualifier l'activité de "professionnelle". Cependant, ces individus n'étaient ni employés ni contractuellement liés à Mme Razzaghi-Khamski. Leur engagement était temporaire et ad hoc, sans structure formelle et pérenne, caractéristiques d'une véritable activité professionnelle. Le tribunal n'a pas pris en compte cette absence de fondement contractuel pour invalider ces témoignages.

2. **Rejet du statut de consommatrice sans justification :**
   Le tribunal a rejeté le statut de consommatrice de Mme Razzaghi-Khamski sans justifications suffisantes. Selon les lois applicables, ce statut devrait être évalué en fonction de la nature et de l'ampleur de l'activité, et non sur la base de suppositions. Le tribunal n'a pas pris en compte que Mme Razzaghi-Khamski a effectué moins de 10 réservations sur une période de deux ans réparties sur trois propriétés, ce qui démontre clairement qu'il ne s'agissait pas d'une activité professionnelle, mais bien d'une location privée.

3. **Faible nombre de réservations :**
   Le tribunal n'a pas pris en considération le faible nombre de réservations — moins de 10 sur deux ans — qui démontre clairement que l'activité de Mme Razzaghi-Khamski ne répond pas aux critères d'une activité professionnelle. Un nombre aussi restreint de réservations ne peut être raisonnablement interprété comme une entreprise commerciale. Ce point, qui n'a pas été contesté par la partie adverse, n'a pas été pris en compte par le tribunal.

4. **Ignorance du témoignage de l'homme à tout faire :**
   Le tribunal n'a pas pris en compte le témoignage de l'homme à tout faire, embauché deux jours avant l'incident, bien que la partie adverse ait reconnu que cette personne faisait partie du "personnel" de Mme Razzaghi-Khamski. Le tribunal n'a pas pris en

considération le fait qu'Airbnb elle-même reconnaît cette personne comme faisant partie de l'équipe, ce qui aurait dû être pris en compte dans l'évaluation de la situation.

5. **Confusion concernant l'adresse et la preuve de résidence fiscale en France :**
   Le tribunal n'a pas tenu compte du fait que l'adresse mentionnée par la partie adverse comme étant "britannique" est en réalité l'adresse française de Mme Razzaghi-Khamski au 10 avenue de Champaubert, Paris. La partie adverse n'a fourni aucune preuve substantielle que Mme Razzaghi-Khamski réside à une adresse britannique. Le tribunal n'a pas pris en compte cet élément pour contester la validité de leurs affirmations.

6. **Absence de chiffres concrets pour qualifier l'activité de professionnelle :**
   La partie adverse n'a pas fourni de chiffres ou de preuves concrets pour justifier que les revenus générés par l'activité locative de Mme Razzaghi-Khamski pouvaient être qualifiés de "professionnels" en raison de leur niveau. Le tribunal n'a pas pris en compte le fait que l'absence de rentabilité significative rend difficile la qualification de cette activité comme professionnelle.

7. **Propriétés comme investissements immobiliers :**
   Le tribunal n'a pas pris en compte le fait que toutes les propriétés, y compris celle impliquée dans l'incendie, étaient des propriétés d'investissement et que deux d'entre elles ont été vendues. Ces propriétés étaient liées à un prêt bancaire, qui interdit expressément les locations de courte durée. Le tribunal n'a pas pris en considération l'impact de cette interdiction bancaire sur la nature de l'activité.

8. **Locations à long terme et revenus fiscaux :**
   Les trois propriétés sont mentionnées dans la déclaration fiscale fournie par Mme Razzaghi-Khamski, et les revenus générés sont issus de locations à long terme, comme le montrent les documents fiscaux. Le tribunal n'a pas pris en compte ces éléments, et a continué à considérer l'activité comme professionnelle, sans évaluer correctement la nature réelle des revenus.

La fraude fait échec à toute règle de procédure, y compris devant vous, Monsieur le juge de la mise en état. Il est établi que vous n'avez pas à trancher le fond du litige ; cependant, il ne peut pour autant ignorer ou écarter des éléments sérieux laissant apparaître une fraude manifeste, car la fraude corrompt tout, y compris la compétence ou l'irrecevabilité. La jurisprudence constante rappelle que « la fraude fait échec aux règles de compétence » (Cass. civ. 1re, 10 mai 2005, n° 02-13.865) et que la procédure ne saurait être détournée à des fins abusives ou trompeuses (principe général de droit).

En l'espèce, l'ensemble du dossier repose sur une série d'actes frauduleux : faux rapports d'expertise, dissimulation de preuves, intervention d'un avocat de la demanderesse au comportement ambigu voire déloyal, et soumissions irrégulières de pièces de la partie adverse. Toutes les pièces relatives à ces faits ont été présentées, accompagnées d'explications détaillées, afin d'étayer ces allégations. En refusant d'examiner ces faits au motif de l' irrecevabilité formelle, vous n'avez pas, Monsieur le juge, pu prendre en compte des éléments cruciaux qui auraient pu influencer la régularité de la procédure. Ce choix a permis à une situation problématique de perdurer, compromettant ainsi le droit à un procès équitable, qui est le fondement même du débat contradictoire et de la loyauté procédurale. À ce stade, il aurait été approprié pour vous de reconnaître l'anomalie de la situation et d'envisager des mesures procédurales adéquates, telles qu'un renvoi ou un sursis, plutôt que de procéder à une clôture qui pourrait désavantager l'une des parties.

Synthèse de la Défense

1. **Vices de Procédure** : La demande de rétractation repose sur des vices de procédure majeurs, notamment le défaut de représentation de la demanderesse, résultant du déport de son avocat, Me de Lipski, sans notification préalable. Ce manquement a gravement affecté le droit à une défense équitable et au respect du contradictoire.
2. **Incohérences dans l'Appréciation du Jugement** : Le jugement s'appuie sur des éléments partiels et sortis de leur contexte, en ignorant des preuves cruciaux apportées par la demanderesse, ce qui a faussé l'évaluation de sa résidence effective en France et a conduit à des conclusions erronées sur sa situation familiale.
3. **Éléments Ignorés Relatifs à la Vie Personnelle** : vous avez, semble-t-il, minimisé la vie familiale en France de la demanderesse, en se basant sur des arguments fallacieux concernant la présence de ses enfants à l'étranger. Il a également utilisé à tort une propriété au Royaume-Uni, détruite par un incendie, pour déduire qu'elle constituait sa résidence principale, alors que des preuves démontrent son installation définitive en France.
4 **Manœuvres d'Airbnb** : Les preuves présentées par Airbnb, incluant des témoignages non vérifiés, ont été acceptées sans critique, tandis que les arguments documentés de la demanderesse ont été écartés. De plus, des éléments indiquant des actes frauduleux ont été ignorés, compromettant ainsi l'intégrité de la procédure.
5 **Violation des Droits Fondamentaux** : L'ensemble de la procédure a été viciée par des manœuvres procédurales, nuisant au droit de la demanderesse à un procès équitable. La jurisprudence rappelle que la fraude corrompt toute règle de procédure, et vous auriez dû prendre en compte ces anomalies pour garantir un procès juste.
6 Si la partie adverse a obtenu des informations en usant d'une requête Béteille, cela suppose une autorisation préalable du juge, conformément aux exigences de loyauté procédurale. Or, nous n'avons jamais été informés d'une telle démarche, ce qui soulève une grave atteinte au principe du contradictoire prévu à l'article 16 du Code de procédure civile. Si, pire encore, ces informations ont

été recueillies sans autorisation judiciaire, il s'agirait alors d'une violation manifeste du droit, pouvant être qualifiée de fraude procédurale. Une telle manœuvre expose son auteur à la nullité des actes concernés, ainsi qu'à des sanctions disciplinaires, voire pénales.

Je vous informe que je suis constitué en qualité d'avocat pour la suite de la procédure en cours. Toutefois, il est à noter qu'il avait été espéré qu'une ouverture du débat soit effectuée, notamment pour clarifier certains points très importants relatifs à l'ensemble du dossier, et plus spécifiquement concernant le rôle d'Airbnb France ainsi que les erreurs judiciaires apparentes dans cette affaire.

Il convient de souligner que ce document, qui aurait dû être envoyé dans les délais requis, a malheureusement été retourné à Madame Gale en raison de l'absence de représentation légale à ce moment-là. Nous souhaitons que ce dossier soit désormais consulté par vous, afin que vous puissiez évaluer l'ampleur de la situation et prendre en considération les éléments essentiels de ce dossier avant toute décision. (Pièce N 27)

Airbnb France a déclaré l'irrecevabilité en prétendant que la garantie hôte n'était pas gérée par Airbnb France, mais le bordereau de pièces adverse, comportant près de 45 documents, montre clairement qu'ils sont eux-mêmes entrés dans le débat de fond. En abordant des questions liées à la responsabilité deAirbnb Irlande, la partie adverse a implicitement reconnu que la procédure ne pouvait se limiter à une simple question d'irrecevabilité, ce qui montre une incohérence flagrante dans leur position. Le tribunal aurait dû prendre en compte cette contradiction, car elle remet en cause l'argument d'irrecevabilité et expose une manipulation du débat, visant à éviter une véritable analyse du fond de l'affaire. L'Article 563 du Code de procédure civile sur la fraude, ainsi que le principe "fraus omnia corrumpit", imposent de traiter ces éléments avec sérieux et de ne pas limiter l'examen à une question purement procédurale, surtout lorsque des manipulations sont en jeu.\

Le bordereau des pièces (Pièce N 28) montre clairement que Maître Rouhette a produit de nombreuses pièces traitant exclusivement du fond du litige, y compris des rapports d'expertise, des échanges contractuels, ainsi que des correspondances relatives à la Garantie Hôte. Or, ces pièces ont été versées au soutien de conclusions d'incident prétendument limitées à l'irrecevabilité. Cette contradiction flagrante entre l'objet affiché des conclusions et leur contenu réel démontre une volonté délibérée d'engager un débat sur le fond tout en tentant d'en tirer avantage procédural. Une telle démarche, trompeuse et contraire à la loyauté des débats, vous aurait dû conduire à rejeter l'exception d'irrecevabilité ou à, tout le moins, ordonner un examen complet du fond

Les manipulations incessantes dans cette affaire ont conduit à une prolongation injustifiée du litige depuis 2021, retardant l'accès à la justice et perpétuant des injustices. En vertu de l'Article 173 du Code de procédure civile, le juge de la mise en état (JME) a le pouvoir d'ordonner toutes mesures nécessaires pour faire avancer l'affaire et mettre fin aux abus de procédure. Le JME peut ainsi, selon l'Article 174 du même code, prendre toutes les décisions nécessaires pour assurer le bon déroulement du procès, y compris ordonner une fin de procédure ou des sanctions contre les parties qui retardent le règlement du litige de manière abusive. La persistance des manipulations constitue une entrave à l'application de ces règles, et il est de la responsabilité du juge de mettre fin à cette situation pour rétablir l'équité dans le procès.

Sur le silence des conseils face à des accusations graves :

La demanderesse tient à souligner que plusieurs accusations précises de fraude, dissimulation de pièces et manœuvres procédurales abusives ont été portées à l'encontre des conseils notamment Maître Lipski et Maître Rouhette, sans qu'aucun démenti, rectification ou explication ne soit apporté à ce jour. Ce silence persistant, dans un contexte juridique aussi sensible, ne peut être interprété que comme une confirmation tacite des faits reprochés, et vient renforcer la demande de rétractation de l'ordonnance. Il appartient au juge, en application de l'article 563 du Code de procédure civile et du principe fondamental de loyauté dans le procès, de tenir compte de ces éléments nouveaux, qui jettent un doute sérieux sur l'intégrité de la procédure ayant conduit à la décision contestée.

En conséquence et au vu de ces éléments, la demande de rétractation de l'ordonnance est pleinement justifiée dans l'intérêt de la justice, de l'équité et du respect des droits fondamentaux de la demanderesse.

PAR CES MOTIFS

Je sollicite qu'il vous plaise de bien vouloir :

RETRACTER l'ordonnance rendue le 29 avril 2025 dans le dossier précité,

ORDONNER le rétablissement du débat contradictoire sur la mesure sollicitée, le cas échéant,

Et,

STATUER à nouveau sur la demande initiale.

Fait à PARIS, le 13 mai 2025

Maitre Benjamin DEWHURST

BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIECES

Pièce N 1 : 7 mai lettre dénonciation huissier et évidence

Pièce N 2 : Preuve d'être connue

Piece N 3 : Lettre au juge 1

Pièce N 4 : 12 mars lettre adressée au Juge

Piece N 5 : Argument plaidoirie

Piece N 6 : Cover note President Tribunal

Pièce N 7 : Lettre au juge 2

Pièce N 8 : demande de clôture

Pièce N 9 : Act. signifié contreMaître de Lipski

Pièce N 10 : Plainte contre Maître de Lipski

Pièce N 11 : Plainte contre Me Rouhette

Pièce N : 12 mars - Rouhette déloyale malhonnête.pdf

Pièce N 13 : 31 Mars lettre au bâtonnier de Paris et au Procureur de la République

Piece N 14 : Mise en lumière des irrégularités commises par Me Rouhette

Piece N 15 : 31 mars - Lettre au bâtonnier de Meaux

Pièce N 16 : 29 avril - Plainte aux bâtonniers

Piece N 17 : 27 avril - Demande d'intervention du bâtonnier

Pièce N 18 : 19 avril Réponse du bâtonnier de Meaux

Piece N 19 : 6 mai – Plainte contre Me de Lipski

Pièce N 20 : 14 avril – Lettre au Procureur copie consorts

Pièce N 21 : Lettre de Madame la Procureure de la République

Pièce N 22 : Lettre de Madame la Procureure de la République avec PDF

Pièce N 23 - Lettres d'avertissement a l'encontre de Me de Lipski depuis 2022

Pièce N 24 - Règlement Citoyen de EU/Rejet version anglaise

Pièce N 25 - Règlement Citoyen de EU/ Rejet Version Française

Pièce N 26 - Les Lettres de plaintes contre Maître Rouhette au bâtonnier de Meaux x9

Pièce N 27 - Ouverture du débat

Pièce N 28 - Bordereau de Pièces Présenté par Airbnb France

Pièce N 29 - Conclusion Incident x 3 dans la procédure Airbnb France

BENJAMIN DEWHURST
• AVOCAT À LA COUR •

SIGNATURE LITIGATION
Pièce communiquée N° 6
Avocats à la Cour - Toque K0151

Madame la Procureure de la République
Tribunal judiciaire de Paris
Parvis du Tribunal de Paris
75 859 Paris Cedex 17

Paris, le 9 mai 2025

Envoyé par LRAR

Copie à :

- Le Tribunal Judiciaire de Paris
- Le Procureur général près la cour d' appel de Paris
- Le bâtonnier de Paris
- Le bâtonnier de Meaux
- Haute autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP)
- Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF)
- Direction générale des finances publiques (DGFIP)
- Commission européenne – DG JUST ou DG FISMA

Objet : Signalement Officiel : Pratiques d'Airbnb France, Irlande et Contradictions Juridiques

Madame la Procureure,

Je représente les intérêts de Madame Nooshkin Gale, née le 15 janvier 1960 à Téhéran en Iran, de nationalité Française, domicilié 10, avenue de Champaubert – 75015 Paris

Le présent document, destiné à éclairer la gravité des faits en cause, est également communiqué — ou susceptible de l'être — aux autorités compétentes, y compris le **Procureur de la République**, l'**administration fiscale**, les **organismes de contrôle de la publicité**, ainsi que toute autorité régulatrice nationale ou européenne concernée. Il vise à **préserver nos droits**, mais également à

faire cesser les pratiques que nous estimons trompeuses, voire frauduleuses, de la part d'une société de dimension internationale telle que Airbnb, ainsi que de ses représentants légaux.

Nous faisons confiance aux personnes et institutions destinataires pour **prendre la mesure de leur propre responsabilité** dans le traitement de ce dossier, et agir en conséquence.

I. Contexte et Objet du Signalement

Ce rapport vise à alerter les autorités compétentes sur les pratiques d'Airbnb, notamment en matière d'optimisation fiscale et de structuration juridique, ainsi que sur **les contradictions observées dans la stratégie de défense de Me Thomas Rouhette, représentant d'Airbnb France dans le contentieux objet des présentes.**

II. Structuration Juridique d'Airbnb et Optimisation Fiscale

Airbnb opère en France principalement via deux entités

- **Airbnb France SARL** : responsable des activités de marketing et de promotion.
- **Airbnb Ireland UC** : gère les transactions financières et les réservations, bénéficiant d'une fiscalité avantageuse en Irlande.

Cette structuration permet à Airbnb de minimiser son imposition en France. Par exemple, en 2016, Airbnb n'a payé que 92 944 euros d'impôts en France (cf pièce-jointe), malgré un chiffre d'affaires estimé entre 60 et 160 millions d'euros dans l'Hexagone.

III. Contradictions dans la Défense Juridique de Me Thomas Rouhette

Il est fondamental de rappeler que l'affaire en question **(RG :24/05337)** porte sur un **sinistre grave (incendie)** survenu dans le cadre d'une location Airbnb, pour lequel une demande d'indemnisation a été formulée au titre de la **« Garantie Hôte »** – un mécanisme de dédommagement présenté comme couvrant jusqu'à 1 million de dollars, exclusivement **géré par Airbnb Ireland UC**. Cette garantie, décrite dans les conditions de service accessibles via la plateforme française, est **contractuellement liée à Airbnb Irlande**, tandis qu'**Airbnb France SARL est présentée comme un simple support marketing**, sans rôle opérationnel ni décisionnel.

Pourtant, c'est bien **Airbnb France**, représentée par Me Thomas Rouhette par devant le tribunal judiciaire de Paris, qui a activement pris part à la procédure judiciaire en France. De façon contradictoire, Me Rouhette a simultanément **invoqué l'irrecevabilité de l'action au motif qu'Airbnb France ne serait pas la bonne entité**, tout en **soutenant la défense sur le fond, produisant des pièces internes relatives à Airbnb Irlande, et en participant aux audiences lors de la mise en l'état du dossier.**

Cette stratégie met en lumière une **instrumentalisation de la notion d'irrecevabilité**, utilisée comme un **bouclier procédural** dans le seul but d'échapper à toute mise en cause de responsabilité. Or, selon l'**article 122 du Code de procédure civile**, l'irrecevabilité suppose une

absence manifeste d'intérêt ou de qualité à agir. En l'espèce, **Airbnb France ne peut prétendre à l'irrecevabilité tout en intervenant activement à l'instance**, en produisant des pièces, en soulevant des moyens de défense substantiels, ou en plaidant.

En droit, un tiers véritablement étranger à une procédure **ne se constitue pas volontairement** (article 328 CPC), ne **plaide pas**, et ne **contribue pas à la production d'éléments de fond**. En agissant ainsi, **Airbnb France renforce de fait l'existence d'un lien organique et fonctionnel** avec Airbnb Irlande, ce qui **vide son argument de séparation juridique de toute crédibilité**.

Cette contradiction, si elle est tolérée par les juridictions, met en péril **le principe de loyauté des débats** (article 16 du Code de procédure civile), et participe à **une forme de fraude procédurale**, dans le but de déstabiliser l'adversaire tout en bénéficiant des protections procédurales d'un prétendu tiers.

Ces éléments démontrent l'existence d'un **montage de structures-écrans** permettant de **dissocier artificiellement les responsabilités civiles et fiscales**, tout en **opérant de manière unifiée sous une marque unique**, au détriment des victimes, de la justice, et des autorités fiscales françaises.

Responsabilité juridique d'Airbnb France malgré la clause de compétence étrangère

Airbnb France SARL ne saurait se réfugier derrière une séparation juridique avec Airbnb Ireland UC pour échapper à toute responsabilité en France. En participant activement à la promotion d'offres de service comme la « Garantie Hôte », en communiquant en français auprès d'un public domicilié en France, et en facilitant l'accès à des prestations en ligne, elle joue un rôle actif, au-delà d'un simple relais administratif. Ce rôle la distingue clairement d'un hébergeur passif au sens de la Loi pour la confiance dans l'économie numérique (LCEN).

La plateforme numérique devient juridiquement responsable dès lors qu'elle intervient dans la chaîne de commercialisation, surtout lorsqu'elle présente des services comme une assurance ou une garantie, sans indiquer de manière claire que ces engagements dépendent d'une entité étrangère hors de portée des juridictions françaises. Cette opacité constitue une pratique commerciale trompeuse, prohibée par **l'article L.121-1 du** Code de la consommation.

De surcroît, même si les conditions d'utilisation d'Airbnb prévoient une clause attributive de compétence au tribunal irlandais, cela ne saurait faire échec à la compétence des juridictions françaises en matière de pratiques déloyales ou de responsabilité civile.

Pour les consommateurs, cette clause est même réputée inopposable en vertu du **Règlement (UE) n°1215/2012 dit Bruxelles I bis,** et pour les professionnels, la compétence délictuelle française peut être invoquée sur la base de l'article **1240 du Code civil (ancien 1382)**.

Enfin, en adoptant une stratégie consistant à promouvoir la Garantie Hôte comme un avantage clé pour les hôtes français, tout en se déclarant incompétente juridiquement dès qu'un litige survient, Airbnb France adopte un double discours particulièrement dangereux. Ce double jeu, à visée manifestement économique, crée une distorsion du droit, un risque pour le consommateur, et une

évasion de responsabilité parfaitement incompatible avec les principes de loyauté contractuelle et de bonne foi **(article 1104 du Code civil).**

Or, il fait partie du devoir fondamental d'un avocat de conseiller correctement son client et de s'assurer qu'il est pleinement informé des implications des actions juridiques, y compris les risques et responsabilités potentiels impliqués. Dans cette situation en cours, il est clair que Mme Gale a subi un préjudice injustifié en raison du manque de conseils appropriés, de la confusion créée par les parties impliquées et de la manipulation des processus juridiques. En conséquence, Mme Gale doit être dûment indemnisée pour le préjudice qui lui a été causé, ses droits ayant été ignorés et sa situation ayant été aggravée en raison de l'échec à lui fournir des conseils appropriés, permettant à cette situation complexe de s'aggraver davantage.

Ces agissements ne peuvent rester sans réponse. En manipulant les règles de procédure pour se présenter tantôt comme partie, tantôt comme tiers, **Airbnb France tente d'échapper à toute responsabilité** tout en exerçant une influence active sur le fond du litige. Cette attitude constitue **une atteinte grave à l'intégrité du procès**, à l'égalité des armes, et au respect des principes fondamentaux du droit français. Il appartient désormais aux autorités compétentes – judiciaires, fiscales et déontologiques – de **tirer les conséquences qui s'imposent**, tant sur le plan juridique que sur celui de la responsabilité éthique et institutionnelle. Car au-delà d'un simple différend, **c'est la confiance dans le fonctionnement même de la justice et de l'État de droit qui est ici en jeu.**

IV. Conséquences pour l'État et les Collectivités

Les pratiques d'Airbnb ont des répercussions significatives :

- **Perte de recettes fiscales** : la minimisation de l'imposition prive l'État de ressources essentielles pour financer les services publics. (Cf pièce-jointe)
- **Distorsion de concurrence** : les hôteliers et autres acteurs du secteur, soumis à une fiscalité plus lourde, se trouvent désavantagés.
- **Impact sur le logement** : la prolifération des locations de courte durée contribue à la pénurie de logements disponibles pour les résidents permanents.

V. Recommandations

Nous recommandons, dans le cadre d'une enquête ouverte par service, pour les chefs d'accusation dont vous avez la prérogative de qualification juridique :

1. **Audit fiscal approfondi** : examiner les flux financiers entre Airbnb France et Airbnb Irlande pour évaluer la conformité fiscale.
2. **Évaluation juridique** : analyser la structure juridique d'Airbnb pour déterminer si la séparation des entités est conforme au droit français.

3. **Renforcement de la réglementation** : mettre en place des mesures pour assurer une imposition équitable des plateformes numériques opérant en France.

Veuillez croire, Madame la Procureure de la République, en l'assurance de ma très haute considération.

Maître Benjamin Dewhurst

Pièces-jointe :

1. Article de presse : Airbnb annonce avoir reverse 93 millions d'euros de taxes ;
2. Article de presse : La filiale Française d'Airbnb n'a payé que 148,000 euros d'impôt ;et,
3. Article de presse : Airbnb n'a payé que 92,944 euro d'impôts en France.

11, rue Soufflot - 75005 Paris - benjamin.dewhurst@avocat.fr - 01 89 70 92 77
Cabinet Benjamin DEWHURST / www.cabinet-dewhurst.com



Nooshkin Gale
10 Avenue Champaubert
75015 Paris

Paris, le 20 mai 2025

Le présent document est adressé à :

– Madame la Procureure de la République près le Tribunal judiciaire de Paris

– Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de Paris

– Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des avocats de Paris

– Direction Générale des Finances Publiques – Service de la lutte contre la fraude fiscale

– Conseil National des Barreaux

– Haute Autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP)

– Service Central de Prévention de la Corruption(SCPC)

– Commission européenne – Direction générale de la justice et des consommateurs

La **DGCCRF**

Maître THOMAS ROUHETTE

Maitre Xavier de Lipski

legal@airbnb.com

contact@airbnb.fr

Plainte formelle auprès de Madame la Procureure de la République contre Maître Thomas Rouhette – Avocat représentant Airbnb France & Airbnb Irlande – ainsi que contre Airbnb France, pour fraude fiscale, responsabilité contractuelle, manipulation de procédure, dissimulation d'éléments décisifs et abus manifeste de la fonction d'avocat dans l'affaire AIRBNB FRANCE & IRLANDE : présentation des pièces à conviction

Note introductive

Ce rapport est également transmis à la **Cour européenne des droits de l'homme (Reference Case Gale v. the United Kingdom / Application 5251/25)** dans le cadre de

l'affaire **opposant Madame Gale à Crawford & Co**. Il met en lumière l'ampleur du préjudice moral, financier et juridique causé par un système opaque et complice, dans lequel Maître Sullivan, cumulant sans gêne **les fonctions de juge à la Cour de Cassation de Londres et d'avocat (barrister)**, dans une chambre réputée de Londre a incarné une forme de justice dévoyée qui ferait pâlir certaines républiques dites bananières. Malgré plus de 15 000 euros engagés pour accéder à un procès équitable, elle a balayé l'affaire d'un revers de main, dispensé la partie adverse de toute obligation de défense, accusé à tort Madame Gale de diffamation, et sciemment ignoré les rapports falsifiés établis par les prétendus experts de Crawford & Co. Ces documents, volontairement **dissimulés par Airbnb Irlande**, ont été rendus publics deux ans plus tard par **Maître Thomas Rouhette** — sans qu'il n'en tire la moindre conséquence, malgré leur contenu accablant révélant une fraude manifeste. Même la police métropolitaine a choisi l'inaction, contribuant à ce qui s'apparente à une orchestration silencieuse du déni de justice. Ce déni de justice manifeste soulève une question essentielle : jusqu'où peut aller l'influence d'Airbnb pour contourner le droit et corrompre les fondements **mêmes de la justice européenne** ?

Madame la Procureure,

Faisant suite à votre courrier du 23 avril, dans lequel vous indiquez ne pas avoir relevé, à ce stade, d'éléments suffisants pour caractériser une infraction pénale, nous nous permettons de vous adresser les précisions suivantes, accompagnées d'un ensemble de documents totalisant 593 pages. Le dossier opposant notre partie à la société Airbnb met en lumière, selon nous, une série d'agissements qui relèvent non seulement d'une stratégie procédurale abusive, mais également de manœuvres susceptibles de constituer des infractions pénales.

Nous attirons en particulier votre attention sur :

1- Le rôle actif de Me Thomas Rouhette, avocat d'Airbnb France et Irlande,

Ce dépasse largement celui d'un simple conseil juridique. Loin de défendre loyalement son client dans les limites du droit, **il a, selon nous, contribué activement à détourner la procédure à l'avantage exclusif d'Airbnb**, en **dissimulant des éléments essentiels du dossier**, en **manipulant les échanges**, et en **refusant systématiquement toute clarification sur les incohérences soulevées**.

Tout en reconnaissant que Maître Rouhette pourrait soutenir qu'il ne faisait que remplir ses fonctions d'avocat, il est essentiel de replacer cette situation dans son contexte spécifique. L'affaire concerne un incendie domestique majeur, dont les conséquences ont été dévastatrices pour la demanderesse : elle y a perdu l'intégralité de ses biens. La maison sinistrée, rendue totalement inhabitable de nombreuses mois, et année, a par la suite fait l'objet d'une saisie judiciaire, cette dernière découlant directement de l'impossibilité, pour la requérante, d'honorer ses obligations hypothécaires.

Or, cette impossibilité financière est elle-même intrinsèquement liée au désordre causé par les manquements contractuels graves imputables à Airbnb. Pire encore, depuis 2021, la requérante s'est heurtée à un dispositif opaque et organisé de déresponsabilisation, érigé autour d'Airbnb. Ce dispositif inclut notamment **la société d'expertise Crawford & Co designé par Airbnb Elle Même** et leurs rapports truffés de mensonges , les conseils juridiques d'Airbnb en Irlande, ainsi que Maître Rouhette lui-même, dont les interventions ont contribué à entretenir un climat de confusion juridique et à retarder tout processus de réparation effective.

En ce sens, il ne saurait être question d'un simple exercice des fonctions d'avocat, mais bien d'une participation active – même indirecte – à une stratégie visant à priver la requérante de tout recours effectif, en violation manifeste de ses droits fondamentaux.

L'affaire repose sur une fraude manifeste, commise par Airbnb en ignorant délibérément les obligations contractuelles, et **aggravée par la diffusion de rapports frauduleux**, transmis tardivement par Me Rouhette **après deux ans de dissimulation par Airbnb et ses représentants en Irlande**. Tout indique que Me Rouhette avait **pleinement connaissance de ces irrégularités**, mais a **délibérément choisi de ne pas fournir à sa cliente les conseils juridiques appropriés**.

À bien des égards, **il s'est rendu complice de la fraude**, devenant un **véritable bouclier humain pour Airbnb**, au mépris total de l'éthique et de l'équité judiciaire. Son comportement démontre une stratégie claire : **éviter tout débat sur le fond**, **obtenir des jugements d'irrecevabilité ou d'incompétence**, et **transformer la procédure en un écran de fumée juridique** au service d'intérêts privés — pour **le bénéfice de son client, mais aussi pour des honoraires considérables**. Il suffit de constater cette évidence (cf. pages **303-304**),un rapport de 25 pages qui s' est transformé à 2 pages, afin d' induire le tribunal en erreur. Le rapport complet **(cf.446 a 461)**

Fait tout aussi troublant, **dans les plaintes déposées par Maître Rouhette auprès du Bâtonnier de Meaux contre Maître de Lipski**, ces accusations de fraude largement documentées sont totalement **éludées**, tandis que le débat est déplacé vers des considérations formelles ou de prétendues insultes. Il est extrêmement **difficile de comprendre** comment, à chaque étape, malgré des éléments **clairs, précis, et répétés**, **aucune réaction concrète n'est jamais intervenue de la part des autorités judiciaires ou ordinales**. Ce **silence assourdissant**, que ce soit du juge de la mise en état, du bâtonnier ou des instances de contrôle, interroge profondément.

Cette affaire est devenue un véritable yo-yo juridique — volontairement baladée entre différentes juridictions par Airbnb et ses représentants, dans le but manifeste d'épuiser la demanderesse et d'échapper à toute responsabilité. Pendant deux années, le dossier a été traité à Londres par le solicitor Mark Clinton, qui a entretenu des échanges constants avec l'équipe juridique d'Airbnb en Irlande. Cela démontre clairement que l'Irlande était déjà pleinement impliquée bien avant que l'affaire ne soit transférée en France.

Aujourd'hui, Airbnb soutient que seule l'Irlande est compétente, oubliant opportunément cet historique documenté d'échanges juridiques. Une telle incohérence révèle une stratégie juridique profondément manipulatrice : l'abus des règles de procédure, non pas pour faire éclater la vérité, mais pour retarder, désorienter et empêcher tout examen au fond. Il s'agit d'un effort systématique visant à faire dérailler la quête légitime de justice de la demanderesse — une instrumentalisation du droit pour protéger des fautes graves commises par une entreprise puissante.

Il convient de souligner que **les agissements de Me Rouhette ne relèvent pas d'une défense juridique traditionnelle**, mais bien **de la création de situations artificielles**, **construites dans le but de servir ses propres intérêts et ceux de son client**, et, au final, **au détriment flagrant de sa cliente**. Il ne s'agit pas de défendre, mais de **détourner la procédure**, d'**épuiser la partie adverse**, tout en **facturant des honoraires conséquents**.

Chaque action entreprise par Me Rouhette, sous couvert de défense, **s'est révélée contraire à l'intérêt de sa cliente, nuisible à l'établissement de la vérité, et destructrice pour toute possibilité de réparation**. Il a, en réalité, **agi comme un rempart pour Airbnb**, **bloquant systématiquement l'accès à l'examen au fond**, **désorientant la procédure**, et **créant une confusion juridique entretenue**.

Il est donc légitime de s'interroger : **servait-il vraiment son client, ou comptait-il sur une forme de protection implicite de la part de la juridiction ?** Car autrement, **comment expliquer une démarche aussi flagrante, aussi contraire aux devoirs fondamentaux d'un avocat ?**
À nos yeux, Me Rouhette a franchi les limites de son rôle professionnel, engageant non seulement sa responsabilité éthique, mais aussi juridique.

Nous rappelons que cette affaire repose **sur un sinistre domestique grave**, et que la position adoptée par Airbnb – et **soutenue par Maître Rouhette** – a consisté, dès les premiers échanges, à **nier toute obligation**, à **faire disparaître les engagements contractuels de leur propre programme "Garantie Hôte"**, pourtant largement promu par la plateforme comme un filet de sécurité. Cette garantie n'était pas une faveur commerciale, mais **un engagement clair à indemniser les hôtes en cas de dommage causé par un locataire via leur plateforme**. Toute la stratégie de défense observée depuis repose donc sur une **volonté manifeste de dissimulation, de confusion, et d'évitement de toute responsabilité**, par des moyens qui, selon nous, **relèvent de la fraude organisée**. Voir maison brulee **(cf. 567 a 573)**
Photo maison avant l' incendie **(cf. Page 528)**

Une **collusion manifeste semble s'être installée** avec Me Xavier de Lipski, ancien avocat de la demanderesse, qui s'est **déporté dans des conditions plus que douteuses**. Plusieurs éléments démontrent que Me de Lipski **n'a pas agi dans l'intérêt de sa cliente** : ses manœuvres procédurales ont clairement servi les intérêts d'Airbnb **(cf. pages 1 à 10).**

Cela a culminé avec l'**organisation d'un désistement partiel en appel**, suivi d'un **désistement total dans l'affaire contre Airbnb France**, **sans l'accord ni même l'information préalable de sa cliente**.

Dans ce contexte, **les coïncidences sont trop nombreuses pour être ignorées**. Me Rouhette a **profité de cette confusion procédurale**, orientant délibérément l'affaire en faveur de son client Airbnb, **multipliant les tactiques d'obstruction**, tout en continuant à percevoir des honoraires dans un climat où **loyauté, transparence et équité procédurale ont été sacrifiées**

Le **mail de Me de Lipski**,**(cf. page 5)**. confirme cette dérive, **alors même qu'une ordonnance de désistement total avait été prononcée**. **(cf. Pages 532-534)**

Comment ne pas voir, dans cette complexité artificiellement créée autour d'un appel parfaitement légitime, la continuité des mêmes manipulations procédurales qui ont marqué l'ensemble du dossier ? Tout semble avoir été fait pour **embrouiller, retarder et détourner** l'affaire de son véritable objet : **l'examen du préjudice subi et des responsabilités d'Airbnb et l indemnisation qui aurait du etre honoree au plus tard Juin , Juillet 2021.** Voir traduction de letter de Mark Clinton Solicitor Londonien qui a poursuivi l' affaire pendant deux ans, envain **(cf.560-561)**

Des décisions judiciaires successives incohérentes, les jugements **(cf. Pages 539 à 560)** tombées et systématiquement en défaveur de la demanderesse. Le rejet en cascade des actions pour **irrecevabilité** ou i**ncompétence**, sans examen sérieux des arguments ni prise en compte des faits exposés, soulève de vraies interrogations sur la rigueur du traitement du dossier.

Demande de poursuites contre Airbnb France : manipulations frauduleuses et négligences graves des avocats - Maitre Thomas Rouhette et Maître Xavier de Lipski

Au-delà des manœuvres procédurales manifestes, il apparaît que la société Airbnb France, en collaboration étroite avec son avocat, a orchestré une stratégie globale destinée à **éluder systématiquement sa responsabilité civile et pénale**. Cette stratégie se déploie dans un contexte d'une gravité exceptionnelle, marqué par un **préjudice majeur subi par Mme Gale**

Au cœur de cette dispute sont Les rapports frauduleux des experts de Crawford & co bien que **divulgués par Maître Rouhette lui-même**, n'ont jamais été pris en compte avec sérieux.

Maître Rouhette **avait pleine connaissance des rapports frauduleux de Crawford & Co, divulgués par lui-même après deux ans de dissimulation** qui démontrent clairement la manipulation et la fraude d' Airbnb . Pourtant, **Maître Thomas Rouhette a continué à soutenir**, de manière répétée, que **la responsabilité relevait exclusivement d'Airbnb Ireland**, écartant délibérément ses **propres écrits**. Cette omission délibérée soulève une **question grave de loyauté et de sincérité dans la procédure**. **(cf. Page 504 a 525)**

Ces documents ont été **divulgués par Maître Rouhette lui-même**, ce qui a provoqué la **stupeur et l'incrédulité de Madame Gale**, qui a alors adressé **plusieurs lettres aux experts du sinistre**, les interrogeant directement sur **les raisons pour lesquelles ils avaient volontairement ignoré les responsabilités manifestes**, tout en relayant des **éléments inexacts, voire mensongers**. Maître Rouhette, pourtant **en copie de ces échanges**, n'a jamais répondu ni apporté de clarification, laissant entendre une forme de consentement tacite à cette dissimulation. Les lettres version française **(cf, Pages 504 a 524),** et les deux rapports avec explications en français **(cf. Page 437a 461)**

Plus préoccupant encore, **les mêmes documents ont été versés dans les deux procédures**, contre Airbnb France et Airbnb Ireland. **Et pourtant**, ils ont été **totalement ignorés par le juge de la mise en état**, en dépit de leur caractère déterminant.

Une telle attitude pourrait être constitutive d'un **manquement à l'article 1.3 du Règlement Intérieur National (RIN)** des avocats, qui impose à l'avocat de **faire preuve de loyauté et de probité à l'égard des parties et de la juridiction**. De même, **l'article 56 du Code de procédure civile**, exigeant une présentation fidèle des faits et pièces au soutien des prétentions, semble ici gravement mis en cause.

Faut-il rappeler la lettre de Mark Clinton, avocat londonien exaspéré, qui dénonçait le fait qu'Airbnb Irlande n'avait jamais réellement pris cette affaire au sérieux ?**(cf. 560-561)**Au final, Maître Rouhette a manifestement exploité cette affaire comme une opportunité personnelle, facturant Airbnb de manière substantielle tout en complexifiant volontairement la procédure, la rendant ainsi inutilement obscure et difficile à suivre. Ce faisant, il a compromis non seulement la recherche de la vérité, mais aussi les intérêts fondamentaux de sa cliente. Un tel comportement soulève de sérieuses **interrogations quant à son respect des obligations déontologiques**, voire de ses devoirs juridiques essentiels, mettant gravement en cause l'intégrité et la loyauté de sa défense.

La responsabilité des avocats dans cette affaire est, elle aussi, particulièrement préoccupante. **Maître Thomas Rouhette** et **Maître Xavier de Lipski** ont respectivement **manqué à leur devoir fondamental de loyauté envers la justice** et envers leur client. **Maître de Lipski**, censé défendre Mme Gale, **s'est déporté dans des conditions troubles**, **(cf. Page 1-7)** facilitant des décisions de désistement **sans l'accord formel de sa cliente**. Quant à **Maître Rouhette**, il s'est principalement attaché à **bloquer toute instruction**

sérieuse, sans chercher à donner le conseil adéquat à son client ni à respecter les faits établis. Ces agissements pourraient être qualifiés de **fautes professionnelles graves** (**Loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 – article 4**), voire de **négligence délibérée portant préjudice à autrui** (**article 111-1 du Code pénal**).

Le préjudice causé dépasse de loin les dommages matériels initiaux. Faute de règlement, **Mme Gale n'a pu honorer ses engagements bancaires**, entraînant **une seconde perte de sa maison**, cette fois pour raisons financières avec une saisie ordonnée par le juge au Royaume Uni **(cf.Page 538).** Le préjudice est **double : patrimonial et moral**. **Les souffrances psychologiques et les pertes humaines** consécutives à cette succession d'abandons et de manquements ne peuvent être ignorées. L'ensemble des faits **engage la responsabilité pleine d'Airbnb et de ses conseils**, tant **au civil qu'au pénal**.

Il suffit de lire ce prétendu jugement pour être choqué : deux lignes, aucune motivation, aucune base juridique — un simulacre de justice indigne d'un État de droit. Comment un bien immobilier d'une valeur de près de 2,5 millions d'euros peut-il être attribué sans aucune explication, sans débat contradictoire, ni transparence procédurale ? Pire encore, le juge Peter Marquand, cumulant les fonctions de juge de la mise en état et de juge d'appel, s'octroie le pouvoir de trancher une affaire… puis de valider lui-même sa propre décision en appel. Ce système défie toute logique démocratique et ne peut qu'augmenter un profond sentiment d'injustice. **(cf.Page 538)**

Au regard de la gravité des comportements constatés – **fraude manifeste, obstruction à la justice, négligence professionnelle caractérisée** – nous sollicitons **l'ouverture de poursuites pénales** à l'encontre de **la société Airbnb France**, ainsi que de son représentant notamment **Maîtres Thomas Rouhette et Xavier de Lipski l' avocat qui s'est déporté deux jours avant l' audience et a refusé de plaider le jour de l audience** . Leur implication dans **la dissimulation de faits, la manipulation de la procédure et l'atteinte au droit de sa cliente à un procès équitable** exige **une réponse judiciaire ferme et appropriée**.

4. Double représentation et contradiction stratégique majeure de Maître Rouhette

Cette affaire illustre de manière flagrante les stratégies sophistiquées déployées par certaines multinationales, telles que Airbnb, pour se soustraire tant à leurs responsabilités fiscales qu'à leurs obligations contractuelles fondamentales.
Ces entreprises s'appuient sur un enchevêtrement de sociétés écrans, souvent réparties dans plusieurs juridictions, afin de cloisonner leurs activités, diluer leurs engagements et, en pratique, rendre extrêmement difficile toute mise en cause effective de leur responsabilité.

Dans le cadre de la présente procédure, Maître Thomas Rouhette représente simultanément **Airbnb France et Airbnb Ireland UC** – une configuration pour le moins délicate. Il soutient que l'assignation serait irrecevable, au motif que Airbnb France ne serait qu'une entité marketing, sans lien contractuel direct avec la requérante, ni implication dans la mise en œuvre de la garantie hôte, laquelle relèverait exclusivement d'Airbnb Ireland UC.Cependant, cette ligne de défense souffre d'une profonde incohérence.

En effet, tout en contestant la recevabilité de l'assignation sur la base d'un prétendu défaut de qualité à agir d'Airbnb France, Maître Rouhette dépose trois jeux de conclusions d'incident, représentant plus de 75 pages, dans lesquelles il développe longuement des arguments de fond. Il y aborde notamment les conditions d'application de la garantie hôte, les circonstances de l'incendie, les pertes subies par Madame Gale, ainsi que les responsabilités potentielles – démontrant ainsi, de facto, l'implication substantielle des entités qu'il représente. **(cf. Pages 379 à 401)**

Autrement dit, **il plaide activement sur le fond**, en injectant plus de **35 pièces au débat**, tout en prétendant que **la procédure n'est pas recevable** car **dirigée contre la mauvaise entité**. Cette position est **juridiquement incohérente** : **pourquoi une société (Airbnb France), censée être juridiquement étrangère au contrat**, se défendrait-elle aussi vigoureusement sur **des points relevant exclusivement d'Airbnb Ireland UC** ?

Cette stratégie revient à jouer sur deux tableaux : d'un côté, invoquer l'irrecevabilité de l'action au motif que la société assignée ne serait pas la bonne ; de l'autre, développer une défense approfondie sur le fond au nom de Airbnb Irlande, une entité pourtant non assignée à la procédure. Une telle contradiction vide de sens l'exception d'irrecevabilité elle-même
Une telle contradiction va à l'encontre :

1. **au principe de cohérence et de loyauté procédurale** (articles 1er et 16 du Code de procédure civile),
2. **au principe du contradictoire** (article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme),
3. **ainsi qu'à l'exigence de bonne foi dans la conduite du procès.**

En s'engageant ainsi sur le fond, Maître Rouhette reconnaît implicitement le lien opérationnel et juridique entre les deux entités. Cette défense révèle en réalité une confusion volontairement entretenue, destinée à désorienter la partie adverse, tout en protégeant Airbnb Ireland d'une mise en cause directe.

Absence de contestation formelle de l'entité assignée : stratégie dilatoire déguisée. En entrant volontairement dans le fond du dossier au nom d'Airbnb Ireland UC, tout en étant officiellement constitué pour Airbnb France, Maître Rouhette met en lumière, de manière implicite mais incontestable, l'existence d'une imbrication étroite entre ces deux entités. Bien que Airbnb France soit présentée comme une simple entité marketing, sans lien contractuel direct, elle agit en coordination constante avec Airbnb Ireland UC, allant jusqu'à en assurer la défense sur le fond.

Ce comportement confirme que ces deux structures, **juridiquement distinctes sur le papier, ne sont en réalité que des entités écrans**, mises en place dans une logique de cloisonnement artificiel. Cette organisation permet à Airbnb de fragmenter ses responsabilités contractuelles et légales, de rendre plus complexe toute action judiciaire à son encontre, et surtout, d'optimiser agressivement sa situation fiscale en localisant ses revenus dans des juridictions plus favorables, comme l'Irlande.

Il s'agit d'une stratégie délibérée de contournement, typique de certaines multinationales, qui nuit à la fois aux droits des justiciables et aux intérêts fiscaux des États, au mépris des principes fondamentaux de transparence, de loyauté procédurale et de justice économique.

Il est impératif que l'administration française mette un terme aux abus manifestes de certaines multinationales comme Airbnb. En 2023, Airbnb France a déclaré un chiffre d'affaires de **près de 65 millions d'euros, avec un résultat net de 11,3 millions d'euros**, mais n'a versé que 247 000 euros en impôts et taxes, soit un taux effectif d'imposition **inférieur à 0,4 % .** Cette

situation résulte d'une stratégie d'optimisation fiscale agressive, où les revenus générés en France sont facturés via des entités basées en Irlande, permettant ainsi à la société de minimiser sa contribution fiscale dans notre pays.

S'ils avaient été imposés au taux normal de 25 % sur leur résultat net de 11,3 millions d'euros, Airbnb aurait dû payer environ **2,825 millions d'euros**. En ne payant que 0,4 %, ils n'ont versé qu'environ **45 200 euros**, soit un manque à gagner pour l'État français de plus de **2,77 millions d'euros. (cf. Pages 593, 535, 530)**

Au-delà de l'évasion fiscale, cette structure complexe nuit également aux utilisateurs de la plateforme, comme en témoigne le cas de Madame Gale, confrontée à des difficultés pour faire valoir ses droits en raison de la fragmentation juridique orchestrée par Airbnb. Il est donc crucial que les autorités françaises interviennent pour garantir une fiscalité équitable et protéger les citoyens contre de telles pratiques abusives.

L'article 122 du Code de procédure civile est particulièrement pertinent en l'espèce, car il régit les fins de non-recevoir, notamment lorsqu'un défendeur conteste la régularité de la procédure. Toutefois, lorsque ce défendeur choisit de plaider sur le fond du litige, sans se limiter à cette exception, cela **doit être interprété** comme une acceptation implicite de la régularité de la procédure. En l'occurrence, Maître Rouhette a certes soulevé une fin de non-recevoir en soutenant que l'assignation visait une entité prétendument non contractante, à savoir Airbnb France. Mais il a également déposé des conclusions substantielles sur le fond, **défendant longuement Airbnb Ireland UC – entité qui n'était même pas formellement assignée**. Ce double positionnement procède d'une contradiction manifeste et **doit** être analysé comme une renonciation à se prévaloir exclusivement de l'irrecevabilité. Dès lors, le juge **aurait dû statuer sur le fond**, la défense ayant elle-même ouvert le débat de manière détaillée et volontaire.

Selon l'article 74 du Code de procédure civile, la participation d'une partie à une procédure vaut acceptation tacite de la compétence du tribunal. En l'espèce, bien que Maître Rouhette ait contesté la recevabilité en arguant qu'Airbnb France n'était pas la bonne entité, il a néanmoins présenté des arguments sur le fond, produit des pièces, et plaidé en faveur de Airbnb Irlande. Cette attitude équivaut à une reconnaissance implicite que le tribunal est compétent pour juger l'affaire. Par conséquent, l'exception d'irrecevabilité soulevée aurait dû être rejetée, et le juge

aurait dû intervenir en statuant non seulement sur la recevabilité, mais surtout sur le fond du dossier, notamment en examinant les circonstances de l'incendie et les demandes d'indemnisation, plutôt que de se limiter à rejeter la procédure pour irrecevabilité.
Par conséquent, l'exception d'irrecevabilité soulevée aurait dû être rejetée, et le juge aurait dû statuer sur le fond du dossier.

En vertu de l'article 5 du Code de procédure civile, les parties sont tenues d'agir de bonne foi à toutes les étapes de la procédure judiciaire. Or, si Maître Rouhette a choisi de défendre Airbnb Irlande sur le fond, tout en ne soulevant pas immédiatement, ou de manière partielle, l'irrecevabilité, cela doit être interprété comme une tentative stratégique de contourner la procédure. Un tel comportement est contraire aux principes de loyauté et de transparence que la loi impose aux parties. Cette attitude relève clairement de la mauvaise foi, puisqu'elle ne respecte pas l'obligation de soulever les moyens d'irrecevabilité de façon claire et dès le début de la procédure.

Le juge aurait dû rejeter la demande d'irrecevabilité. En effet, en défendant Airbnb Irlande sur le fond, Maître Rouhette a implicitement reconnu la régularité de la procédure ainsi que la compétence du tribunal. En participant activement à l'examen du fond, en produisant des pièces et en avançant des arguments, il s'est comporté comme si l'assignation était valable. Cette attitude aurait dû conduire le juge à statuer sur le fond du dossier, plutôt que de se limiter à une décision purement procédurale. Dès le début de la procédure, cette implication devrait être considérée comme une acceptation tacite de la validité de l'assignation, ce dont le juge aurait dû tenir compte pour examiner les demandes d'indemnisation.
Par ailleurs, le refus du juge de lever le voile corporatif, étape essentielle pour comprendre la véritable nature des parties impliquées, constitue une grave erreur. Compte tenu de la participation active de Maître Rouhette au fond, le juge aurait donc dû rejeter la demande d'irrecevabilité et statuer sur le fond de l'affaire.

Contre toute attente, **le juge a prononcé l'irrecevabilité**, validant ainsi **une position procédurale fondamentalement incohérente**. En effet, Maître Rouhette a simultanément **contesté la recevabilité de l'assignation contre Airbnb France** tout en **défendant activement, sur le fond, les intérêts de Airbnb Irlande** — entité non assignée. **Cette contradiction aurait dû entraîner le rejet de l'exception d'irrecevabilité**, conformément aux **articles 74 et 122 du Code de procédure civile**, qui exigent **la clarté et la loyauté dans**

la présentation des moyens. En acceptant cette défense ambiguë, **le juge a fragilisé le droit à un procès équitable** et a permis **une manœuvre procédurale déséquilibrée**, au détriment de la demanderesse.

L'article 135 du Code de procédure civile dispose qu'une partie peut être réputée avoir renoncé à se prévaloir d'une irrégularité si elle ne la soulève pas en temps utile. En l'espèce, en défendant activement le fond pour le compte d'Airbnb Ireland, sans s'être clairement désisté de toute participation ou sans contester immédiatement la procédure, Maître Rouhette a, de manière implicite, accepté le déroulement de celle-ci. **Dès lors, il a pu perdre toute légitimité à soulever ultérieurement l'irrecevabilité**, et **le juge aurait dû constater l'absence d'obstacle procédural pour permettre l'examen au fond de l'affaire**.

5. Les Éléments pertinents à la Fraude et Dols ignorés par le Juge de la Mise en État

Le tribunal semble ne pas avoir pleinement apprécié l'ensemble des éléments du dossier, en abordant la question sous un angle strictement procédural et en compartimentant les responsabilités entre Airbnb France et Airbnb Ireland. Cette approche, qui reflète une segmentation mise en place par Airbnb elle-même, a pu occulter des faits essentiels, notamment des allégations précises de manœuvres frauduleuses. **En vertu de l'article 1137 du Code civil**, qui impose au juge de tenir compte des éventuels dols ou fraudes ayant pu affecter la relation contractuelle, une analyse plus approfondie aurait été nécessaire.
En particulier, le recours récurrent à la « **Garantie Hôte** » comme argument relevant uniquement de Airbnb Irlande aurait dû alerter sur une possible stratégie visant à détourner les obligations contractuelles. Une telle configuration appelait à une vigilance accrue du tribunal pour s'assurer qu'aucune utilisation abusive des structures juridiques n'ait servi à éluder la responsabilité réelle de l'entreprise. L'absence d'un tel examen a mené à une décision partielle, qui ne reflète pas la gravité ni la complexité des faits soulevés par la demanderesse.

En effet, **la demanderesse, dans ses trois répliques successives, a clairement exposé des éléments laissant présumer l'existence d'une fraude**, ou à tout le moins d'un comportement abusif et déloyal de la part d'Airbnb. Ces écritures ont notamment mis en lumière **la dissociation artificielle entre Airbnb France et Airbnb Irlande**, utilisée pour **détourner les responsabilités contractuelles**, ainsi que **la dissimulation d'informations essentielles relatives à la Garantie Hôte**, pourtant invoquée dans les échanges

commerciaux avec les utilisateurs français. Ces éléments, loin d'être accessoires, auraient dû **inciter le juge à examiner en profondeur la stratégie adoptée par Airbnb**, notamment à la lumière de l'article **1137 du Code civil relatif au dol**. Le fait de ne pas en tenir compte a privé le débat judiciaire de la substance même du litige

.

Le juge de la mise en état, en vertu de **l'article 811 du Code de procédure civile**, a pour mission de veiller au bon déroulement de la procédure et peut ordonner toutes les mesures d'instruction nécessaires lorsqu'il estime qu'il existe des éléments sérieux justifiant une telle démarche. Cette responsabilité implique qu'il s'assure que les parties disposent des informations nécessaires pour présenter leurs arguments de manière équitable et complète. En agissant ainsi, le juge de la mise en état contribue à garantir une procédure juste et efficace, facilitant le traitement des litiges en amont du jugement.notamment des **allégations de fraude ou de dol**, sont soulevés.

Or, dans cette affaire, malgré plus de 45 pages détaillant des faits de **fraude, d'irrégularités et de dol**, le juge s'est exclusivement concentré sur la question d'**irrecevabilité** soulevée par la partie adverse, relative à la **garantie hôte** et à la **responsabilité de Airbnb Irlande**, sans ordonner la moindre mesure d'instruction ni examiner ces allégations fondamentales. Cette omission constitue une carence, puisque **l'article 1229 du Code civil** définit le **dol comme un vice du consentement** susceptible d'entraîner des conséquences juridiques importantes. En ignorant ces éléments et en se bornant à statuer sur la recevabilité, le tribunal a privé la partie demanderesse d'un **examen complet et approfondi des faits et des responsabilités**, ce qui porte atteinte à la justice et au droit à un procès équitable. **(cf. Page 306 a 358)** les Conclusions en défense sur Incident no 3.

6. Atteinte à la transparence procédurale et déséquilibre entre les parties

La manière dont la défense a été structurée crée également une **opacité procédurale**, en entretenant une **confusion entre les rôles, les responsabilités et les statuts juridiques des deux sociétés**. En agissant ainsi, Maître Rouhette **déséquilibre volontairement le procès**, en privant la demanderesse de la possibilité de **diriger ses arguments contre la véritable entité responsable**, tout en **empêchant le juge de trancher de manière éclairée sur les responsabilités respectives**. Cette approche viole l'esprit des articles **12 et 15 du**

Code de procédure civile, qui imposent au juge de statuer sur la réalité juridique des faits, et aux parties de **collaborer à la manifestation de la vérité**, ce qui suppose transparence et bonne foi.

7. Décision inattendue malgré des éléments accablants

Malgré près de 100 pages de conclusions d'incident, réparties en trois séries, détaillant de manière circonstanciée **les incohérences internes entre les entités d'Airbnb, des indices sérieux de fraude, ainsi que des demandes explicites de levée du voile corporatif**, le juge de la mise en état a pourtant prononcé **l'irrecevabilité de l'action**. Cette décision apparaît d'autant plus discutable au regard du dossier, lequel faisait état **d'un montage juridique complexe, manifestement destiné à éluder les responsabilités contractuelles d'Airbnb** vis-à-vis de ses utilisateurs français. **En refusant d'instruire ces éléments au fond**, et ce malgré **les alertes réitérées de la demanderesse**, le tribunal a entériné, de facto, **un cloisonnement artificiel entre les entités d'Airbnb**, permettant à la plateforme de se retrancher derrière une architecture juridique opaque. Ce faisant, **le juge s'est abstenu de remplir son office de vérification du lien de rattachement entre les faits et les véritables parties en cause**, au mépris des principes de transparence, de loyauté contractuelle, et du droit à un procès équitable.

8. Critique de la décision d'irrecevabilité : une protection injustifiée du système complexe d'Airbnb

Le juge de la mise en état a une responsabilité importante dans la conduite de la procédure : il doit veiller à ce que le dossier soit préparé de manière complète et équilibrée, en prenant en compte toutes les observations et preuves apportées par chacune des parties. Or, la décision du juge de prononcer l'irrecevabilité, malgré les preuves apportées et les arguments développés, soulève de sérieuses interrogations sur le manque de rigueur dans l'examen du dossier. En se limitant à suivre la seule demande de la partie adverse et en ignorant les explications détaillées, non seulement de la demanderesse mais aussi des arguments soumis par Maître Rouhette, il a manqué à son devoir de diligence. En écartant d'emblée l'examen du fond, le tribunal a choisi de protéger un système juridique opaque, malgré des éléments

montrant une fraude évidente et des tentatives de dissimulation des entités réellement responsables. Ce faisant, il a privé la partie demanderesse de son droit fondamental à voir ses arguments jugés sur le fond, ce qui va à l'encontre du principe d'accès à la justice garanti par **l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme**. Cette décision est également en décalage avec le principe de loyauté procédurale, qui impose de traiter les affaires avec transparence et équité, notamment en ce qui concerne les responsabilités juridiques réelles des parties impliquées.

8. Irrecevabilité prononcée malgré des éléments de fraude évidents : une décision contraire à la procédure

Le **juge de la mise en état**, en s'en tenant exclusivement à l'irrecevabilité de l'action, **n'a pas respecté son pouvoir d'intervention** tel qu'il est prévu à **l'article 73 du Code de procédure civile**, qui stipule que le juge de la mise en état peut **mettre fin à la procédure lorsqu'il constate une fraude manifeste ou des abus procéduraux**. En l'occurrence, avec les **preuves évidentes de fraude présentées**, le juge aurait dû **suspendre l'examen de la question de l'irrecevabilité et mettre fin à la procédure** afin de **protéger l'intégrité de la justice**.

L'**article 16 du Code de procédure civile**, qui impose au juge d'**assurer une procédure loyale et équitable**, aurait dû le conduire à **ordonner un arrêt immédiat de la procédure**, car il était manifeste que l'**assignation contre Airbnb France cachait une manipulation des responsabilités**. En agissant autrement, le juge a **failli à son devoir de garantir l'accès à une justice transparente et équitable**, en vertu de **l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme**.

9. Procédure contre Airbnb Irlande : le tribunal a prononcé l'incompétence — manipulations procédurales flagrantes — Délibéré le 29 avril

Dans le cadre des deux procédures distinctes engagées contre Airbnb France puis contre Airbnb Irlande, le juge a été confronté à une **discontinuité procédurale manifeste**, révélatrice de **manquements graves, de manipulations troublantes**, voire d'éléments pouvant raisonnablement être qualifiés de **manipulation procédurale**.

Ce qui interpelle immédiatement, c'est l'attitude de l'avocat de la demanderesse, Maître Xavier de Lipski. En effet, l'assignation en intervention forcée contre Airbnb Irlande, bien que signifiée

trois mois auparavant, n'a été remise au juge que le jour même de l'audience relative à Airbnb France. Cette manœuvre a empêché la jonction des deux affaires, alors même que celle-ci était juridiquement indispensable pour un traitement cohérent du litige, compte tenu de l'imbrication étroite des faits reprochés aux deux entités.

Dès lors, une question cruciale se pose : **comment une telle "erreur" a-t-elle pu se produire ?** Peut-on sérieusement croire à une simple négligence de la part d'un avocat tel que Maître de Lipski, docteur en droit et fort de plus de 40 ans d'expérience ? À ce niveau de compétence, un tel oubli paraît hautement improbable, sinon inexplicable sans hypothèse plus grave.

Est-ce une erreur intentionnelle, une stratégie dissimulée, ou, pire, une **collusion tacite avec Airbnb** visant à séparer artificiellement les procédures et ainsi affaiblir la cohérence de la défense de la demanderesse ?

Mais ce n'est pas tout. **Malgré des éléments de preuve suggérant des irrégularités, telles que des rapports douteux et des manipulations procédurales dès le début de la procédure**, en lien avec un grave incendie ayant causé de lourdes pertes à la demanderesse, le juge de la mise en état a concentré son analyse sur la question de la compétence, sans se pencher plus avant sur d'autres aspects essentiels du dossier.

De plus, dans le cadre de la procédure sur la compétence, **Airbnb a pris des mesures qui ont semble-t-il compliqué la situation**, notamment en faisant intervenir une étude d'huissier qui a certifié, par un employé non assermenté, que la demanderesse n'était pas connue à son adresse. Étonnamment, cette même étude a ensuite été utilisée pour effectuer une saisie sur le compte bancaire de la demanderesse. **(cf. Page 305 à 307)**

> Maître Rouhette semble avoir **tout tenté pour contourner la vérité et protéger les intérêts d'Airbnb**, quitte à s'engager dans des **manœuvres procédurales douteuses**, frôlant, voire atteignant, le **caractère frauduleux en flagrant déni de la réalité**.
>
> Il est **particulièrement troublant – pour ne pas dire risible –** de constater que **la même étude d'huissiers** qu'il a utilisée pour faire croire que Madame Gale **n'était pas connue à son adresse** (afin de **dédouaner Airbnb**) a été mobilisée **quelques mois plus tard** pour **lui signifier une saisie sur son compte bancaire personnel**, cette fois **avec une efficacité redoutable**, quand il s'agissait **de s'enrichir**.

Deux poids, deux mesures ? La question mérite d'être posée.

D'autant plus que cette **saisie bancaire a été menée par la même étude**, ce qui jette un doute sérieux sur **l'impartialité des actes et leur instrumentalisation au profit d'intérêts particuliers**.

Airbnb, de son côté, a également recouru à une **"requête Béteille"**, procédure d'exception relevant de **l'article 145 du Code de procédure civile**, qui permet une mesure d'instruction **avant tout procès**, à condition d'obtenir **l'autorisation expresse d'un juge**. Or, **il demeure à ce jour incertain qu'une telle autorisation ait été formellement obtenue**. En l'absence de cette autorisation ou d'un strict respect du **principe du contradictoire**, cette procédure pourrait être entachée d'**irrégularité grave**.

Par ailleurs, le **dépôt tardif de pièces après la clôture des échanges** – s'il est confirmé – constitue une autre **violation des règles procédurales**. Ce point a été **formellement soulevé** dans la **demande de rétractation de l'ordonnance** ainsi que dans **l'appel formé simultanément**. **(cf. le document sur les premières page du dossier PDF hors pagination)**

Cette affaire marque un **tournant décisif** pour Airbnb, car les preuves rassemblées mettent en lumière une **opacité manifeste** dans la structuration juridique du groupe, ainsi que des pratiques susceptibles d'engager leur responsabilité. Il apparaît clairement que les tentatives répétées de dissocier Airbnb France et Airbnb Irlande pour esquiver leurs obligations légales sont désormais mises à nu. Si le tribunal reconnaît la réalité de ces faits, les conséquences pour Airbnb pourraient être lourdes, tant sur le plan juridique que réputationnel. Cette situation explique l'inquiétude manifeste d'Airbnb, qui se trouve face à un niveau d'exposition et de risque sans précédent, rendant cette procédure cruciale pour l'avenir du groupe.

9 Fraude et Manipulation dans la procédure

Les agissements de Maître Rouhette dans cette affaire révèlent **des manquements graves à ses responsabilités professionnelles**, susceptibles d'être interprétés comme des **stratégies dilatoires**. Malgré les preuves **suggérant des actes de fraude, de manipulation et de falsification de rapports de Crawford & Co** , il a persisté à défendre Airbnb en présentant

des arguments **trompeurs** et en détournant l'attention des questions essentielles, notamment celles relatives aux **actes frauduleux imputés à Airbnb**.

En insistant sur une garantie hôte de 2024, alors que c'est **la Garantie Hôte de 2021** qui s'appliquait – une couverture à 100 % – l'avocat a **retardé et compliqué inutilement le traitement du dossier**. Ce comportement a non seulement **manqué à ses obligations envers sa cliente**, mais a aussi **aggravé sa situation**, car après avoir perdu sa maison dans l'incendie, elle a fini par **perdre définitivement son bien**, n'ayant plus les moyens de rembourser son prêt. **(La Garantie Hôte cf. Pages 562 a 564)**

Le rôle joué par Maître Rouhette dans l'aggravation de la situation financière de la demanderesse, en ne conseillant pas une reconnaissance rapide des responsabilités, ne peut être perçu comme une **tentative de maximiser les honoraires au détriment de la justice et des droits de la demanderesse**. Ces comportements traduisent une possible **manipulation du système judiciaire**, visant à retarder le règlement du litige et à préserver les intérêts financiers d'Airbnb, au détriment d'une partie vulnérable dont la vie privée et professionnelle ont été gravement impactées.

10. Conséquences graves de la procédure et des manipulations

L'enchaînement des procédures, les manœuvres juridiques et les retards causés par Maître Rouhette ont eu des conséquences graves et irréversibles pour la demanderesse. Après avoir perdu sa maison dans un incendie, elle s'est retrouvée dans l'impossibilité de la louer, ce qui était pourtant sa seule source de revenus pour rembourser son prêt bancaire. Privée de cette possibilité, elle n'a plus pu honorer ses échéances, ce qui a conduit à la saisie définitive de son bien immobilier par l'établissement prêteur, pour un prêt d'un million de livres. Cette spirale de pertes aurait pu être évitée sans ces entraves procédurales.

En plus de la perte matérielle, les frais de justice ont été colossaux, accentuant encore la pression financière et émotionnelle. La demanderesse a dû faire face à des coûts juridiques et à des démarches interminables, engendrant une souffrance prolongée et une incertitude constante quant à l'avenir. Cela a exacerbé ses complications de santé, tant physiques que

mentales, en raison du stress intense, de la perte de son logement et de la frustration accumulée pendant ces années de lutte contre **une entité gigantesque de 9 milliards d'euros,** avec des preuves accablantes et des moyens de défense excessivement protégés. La bataille juridique s'est prolongée pendant des années, pendant lesquelles la demanderesse a été confrontée à des manipulations juridiques délibérées et des détournements de procédures qui ont continué à retarder la résolution de son cas, lui infligeant un préjudice considérable.

L'impact psychologique de ces années de procédure, combiné à la perte de son logement et à l'incertitude constante concernant son avenir, a été dévastateur. Les effets scientifiques prouvés du stress prolongé et de la souffrance émotionnelle sur la santé mentale et physique sont bien documentés, et il est manifeste que ces événements ont eu des répercussions durables sur la santé et le bien-être de la demanderesse. En outre, la manipulation délibérée des faits et la mauvaise gestion de son dossier par Maître Rouhette ont directement contribué à prolonger cette souffrance. Cette situation ne se limite pas à un simple litige juridique ; elle a constitué une épreuve de vie prolongée, et son effet destructeur sur la vie de la demanderesse est irréversible.

11. **Pièces 20 à 28 avec tampons de Maître Rouhette (cf Pages 80 à 210) : Maître Rouhette instrumentalise des documents riches en preuves de fraude pour porter plainte contre Maître de Lipski, sous prétexte d'insultes inexistantes, afin d' esquiver la réponse.**

Les faits démontrent que **les agissements de Maître Rouhette ne relèvent pas de simples erreurs de procédure, mais bien d'une stratégie globale qui pourrait être qualifiée de manœuvre frauduleuse**. En multipliant les interventions visant à détourner le débat judiciaire — notamment en déposant **une plainte contre l'avocat de la partie demanderesse** auprès de l'Ordre des avocats, avec une réclamation de plus de **18 pages (cf. Pages 195 à 209)** contenant des **accusations d'insultes** et des références à des **documents confidentiels** — Maître Rouhette a délibérément contribué à **créer un climat de tension, de peur et de confusion**.

Il est important de souligner que **ces démarches ont été introduites dans une procédure à laquelle il n'était même pas censé participer activement**, à savoir celle relative à **Airbnb France**, alors même que la procédure contre **Airbnb Irlande** était distincte. Cette attitude

laisse penser que **l'objectif n'était pas de défendre loyalement les intérêts de son client, mais plutôt d'installer un chaos procédural**, de **déstabiliser la défense adverse**, et potentiellement de **prolonger artificiellement la procédure dans une logique d'honoraires**. En fin de compte, une question centrale s'impose : **à qui ce chaos a-t-il réellement profité ?** À la justice ? À la vérité ? À son client ? Rien n'est moins sûr. Car en choisissant cette voie, **Maître Rouhette n'a servi ni les intérêts d'Airbnb, ni ceux de la procédure judiciaire, mais semble s'être placé au cœur d'un dispositif dont il est le principal bénéficiaire**. Une telle situation mérite une attention particulière, car **elle nuit gravement à la confiance dans l'institution judiciaire**.

Je vous invite, Madame la Procureure, à lire attentivement la lettre datée du 12 juin 2023, que Maître Rouhette a utilisée pour porter plainte contre Maître de Lipski en l'accusant d'insultes à son égard et à celui de son client. Après une lecture attentive de cette lettre, il est évident qu'elle ne contient aucune insulte ni langage injurieux. Au contraire, cette lettre est un exposé clair, factuel et argumenté, qui dénonce avec force la mauvaise gestion du dossier, les tactiques dilatoires employées par Airbnb, ainsi que les graves conséquences subies par le demandeur.

Les termes utilisés traduisent avant tout la frustration, la souffrance et l'exaspération d'une mère de famille ayant tout perdu, victime d'une situation vécue comme profondément injuste et dramatique. Il s'agit d'une dénonciation légitime et respectueuse, dans le cadre juridique, visant à alerter sur des faits et comportements répréhensibles.

Ce qui est frappant, c'est que Maître Rouhette, en se focalisant exclusivement sur une prétendue insulte inexistante, a volontairement occulté plus de onze pages d'éléments de preuves, de témoignages de désarroi et de souffrance, qui illustrent la gravité du préjudice subi. Ce choix délibéré soulève de sérieuses questions quant à la bonne foi et à l'éthique professionnelle, laissant penser à un usage abusif des procédures judiciaires, destiné à détourner l'attention des véritables enjeux du dossier et à intimider la partie adverse.

Résumé de la stratégie de Maître Rouhette : une diversion pour fuir le fond

Face aux pièces 20 a 28, notamment la lettre du 12/06/2023 de 11 pages, riche en faits, preuves et dénonciations graves (notamment sur la gestion frauduleuse du dossier Airbnb), Maître Rouhette n'a jamais répondu sur le fond. Au lieu d'apporter des

éléments juridiques ou factuels en réponse, il a détourné l'attention en déposant une plainte disciplinaire contre Maître de Lipski, invoquant de prétendues insultes… alors que la lettre ne contient aucune attaque personnelle ou propos injurieux.

Cette stratégie manifeste une tentative de **décrédibiliser l'avocat du demandeur** et de **gagner du temps**, tout en évitant soigneusement de répondre aux accusations de fraude, aux éléments accablants du dossier, et à la souffrance clairement exprimée par la victime. Il s'agit d'une **manœuvre de diversion**, destinée à détourner l'attention des autorités judiciaires des véritables enjeux de l'affaire.

Malgré des faits accablants transmis à l'Ordre des Avocats et au Bâtonnier — notamment des accusations de fraude, de manipulation de procédure, de non-réponse à des courriers judiciaires et de stratégie dilatoire — **aucune suite n'a été donnée à ce jour**.

Contestation du classement par le Bâtonnier de Paris – Absence d'analyse des faits graves reprochés à Maître Rouhette

Nous attirons votre attention sur la décision rendue par le Bâtonnier de Paris en 24 janvier 2024 dans le dossier PE 24/23, suite à plusieurs saisines détaillées visant Maître Thomas Rouhette, avocat de la société Airbnb. Malgré l'ampleur des preuves transmises — parmi lesquelles figurent des accusations précises de fraude procédurale, d'obstruction à la justice, de manœuvres dilatoires et de détournement de procédure disciplinaire —, **aucune suite n'a été donnée**. **(cf. Page 193 à 194)**

Le Bâtonnier a estimé que les reproches formulés ne relevaient pas de la déontologie mais uniquement du comportement de la cliente de Maître Rouhette, Airbnb. Cette lecture est à la fois **réductrice et juridiquement discutable**. Maître Rouhette ne s'est pas contenté de représenter : **il a activement participé à une stratégie d'évitement des faits**, en refusant de répondre à plus de onze pages de preuves circonstanciées et en déposant une plainte disciplinaire infondée contre l'avocat adverse, **au lieu de traiter le fond du litige notamment les rapports trompeurs de Crawford & Co, les**

<u>experts designes par Airbnb ELLE MEME. Les rapports qui etaient restes caches pendant plus de 2 ans, divulgues par Maitre Rouhette lui meme.</u>

Il est profondément choquant qu'une telle stratégie ait pu être **ignorée ou excusée** par l'Ordre des Avocats, alors qu'elle constitue, selon nous, **une atteinte manifeste aux principes fondamentaux de loyauté, de diligence et de probité professionnelle**.

Nous demandons donc avec insistance que ces éléments, restés sans réponse à ce jour, soient **ré examinés avec objectivité par les autorités judiciaires compétentes**, et que l'usage abusif de procédures disciplinaires pour faire écran à des accusations graves fasse l'objet d'une enquête indépendante.

Analyse synthétique : Une stratégie de diversion doublée d'un déplacement de responsabilité

Il apparaît de manière flagrante que Maître Rouhette a tenté non seulement de **détourner l'attention des faits graves** contenus dans la lettre du 12 juin 2023, mais aussi de **protéger son client, la société Airbnb**, en déclenchant une **plainte disciplinaire infondée** contre Maître de Lipski, sous le prétexte d'« insultes » , inexistantes.et correspondances soit disant Confentielles, dans une procédure pour laquelle, il n'était pas sensé d' avoir des communications et des lettres confidentielle, puisqu' il avait déclaré la procédure Irrecevable et abusive, avoir demandé 50,000 euros pour la procédure abusive contre Airbnb France.

Face à des accusations précises de fraude, de mauvaise foi et de négligence professionnelle, Maître Rouhette n'a jamais répondu sur le fond. Il a préféré détourner l'attention en lançant une procédure parallèle, visant à discréditer la partie adverse et à gagner du temps. Ce comportement soulève de sérieuses interrogations. 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.

Plus inquiétant encore, la réponse du Bâtonnier montre que Maître Rouhette a présenté l'affaire comme étant uniquement liée au comportement de son client — Airbnb —, **faisant ainsi porter toute la responsabilité à la société** pour se dégager lui-même de toute faute potentielle. Ce glissement narratif laisse entendre que **le Conseil de l'Ordre aurait été saisi, aurait examiné l'affaire, et aurait blanchi Maître Rouhette**, alors

même qu'aucune des accusations précises sur ses propres actes (absence de réponse, procédures dilatoires, instrumentalisation disciplinaire) **n'a été véritablement examinée**.

En somme, il s'agit d'une **stratégie sophistiquée de dissimulation**, visant à **faire écran à ses propres manquements déontologiques**, tout en donnant l'illusion que tout a été vu et approuvé par les instances professionnelles. Ce type de comportement, puisque confirmé, constitue un grave abus de confiance envers l'institution judiciaire et disciplinaire.

Il est également essentiel de soulever la question des honoraires perçus par Maître Rouhette dans le cadre de cette affaire. Alors même que son comportement soulève de graves soupçons de manœuvres frauduleuses, de détournement de procédure et d'obstruction délibérée à la justice, Maître Rouhette a pu bénéficier d'honoraires – potentiellement réglés par la partie adverse, voire au titre de l'aide juridictionnelle dans différentes phases créés par lui. Il est légitime de demander que soient **entièrement justifiées les sommes perçues** pour la rédaction de documents allant de 15 à plus de 35 pages, dont l'objectif semble avoir été davantage de détourner l'attention du fond du dossier que de servir les intérêts de la justice. Toute rémunération obtenue dans un tel contexte pourrait constituer un enrichissement indu, voire une complicité financière dans la dissimulation d'une fraude plus large.

Il est désormais évident que Maître Rouhette, bien qu'informé à plusieurs reprises et de manière détaillée des comportements frauduleux de son client Airbnb, n'a jamais répondu au fond des accusations ni contesté les faits présentés. Au lieu de cela, il a systématiquement détourné l'attention par des manœuvres dilatoires, notamment en déposant une plainte disciplinaire infondée pour prétendues insultes. En continuant de représenter Airbnb sans jamais se distancier de ses actes illégaux, et en bénéficiant financièrement de cette défense abusive, Maître Rouhette apparaît comme **complice moral, sinon légal,** de cette fraude manifeste. Un avocat ne peut ignorer sciemment des actes frauduleux de son client sans violer ses obligations déontologiques les plus fondamentales — en particulier le devoir de probité, de loyauté et d'intégrité. Son silence face à ces faits graves, et sa participation active à une stratégie d'évitement et d'intimidation, le placent dans une position extrêmement préoccupante sur le plan éthique et judiciaire.

Par ailleurs, il suffit de lire attentivement les réponses détaillées fournies par l'avocat de la demanderesse, Maître Xavier de Lipski, pour constater que les défaillances d'Airbnb ont été méthodiquement exposées. (cf. Pages 146 à 210) Les documents versés aux débats démontrent avec précision **les incohérences internes, les contradictions dans les rapports produits par Airbnb**, ainsi que **les éléments matériellement faux** avancés dans le cadre de la défense. **Ces éléments ont été portés à la connaissance de Maître Rouhette, qui ne peut raisonnablement prétendre les avoir ignorés.** À plusieurs reprises, ces preuves ont été rappelées dans **les lettres adressées au Bâtonnier**, ainsi que dans **les trois incidents de procédure introduits** — que ni Maître Rouhette ni le juge de la mise en état n'ont pris la peine d'examiner sérieusement.

Il devient alors légitime de s'interroger : à quoi bon une procédure judiciaire si seule une des parties est réellement entendue, et si les textes de loi sont appliqués de manière sélective ? Une telle gestion du dossier porte atteinte **au principe fondamental du contradictoire** et **à l'équité de la procédure**, piliers essentiels du droit à un procès juste.

12. Fraude procédurale et détournement manifeste des voies de droit

En vertu de l'article 1er du Code de procédure civile, les parties sont tenues de conduire la procédure avec loyauté. De même, **l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme** impose le respect du droit à un procès équitable, ce qui inclut la transparence, la bonne foi et l'égalité entre les parties. Or, dans la présente affaire, les éléments versés au dossier démontrent clairement l'existence d'une **fraude procédurale caractérisée** : production de documents volontairement inexacts, présentation mensongère de la garantie hôte **(version 2024 alors que la police d'assurance concernait 2021),** dépôt d'une plainte disciplinaire manifestement instrumentalisée à des fins tactiques contre l'avocat adverse, refus persistant de répondre aux accusations pourtant appuyées par des preuves concrètes. **Ces actes, conjugués, traduisent une volonté manifeste de détourner la procédure à des fins dilatoires et intimidantes**, ce qui correspond à la définition retenue par la jurisprudence de la Cour de cassation **(Cass. civ. 2e, 15 mai 2003, n°01-17.020),** selon laquelle constitue une fraude **« toute utilisation déloyale des voies de droit dans le but de tromper le juge »**. En l'espèce, cette fraude a compromis la sincérité des débats et nuit gravement aux droits de la partie demanderesse.

13. Conclusion et demandes à la Procureur de la République

Il est impératif que Madame la Procureur de la République ouvre une enquête rigoureuse sur les agissements de Maître Rouhette et de Maître de Lipski, en particulier en ce qui concerne de possibles manipulations procédurales, des manquements graves à leurs obligations déontologiques, ainsi que des faits susceptibles de constituer des actes frauduleux.

Compte tenu des éléments accablants démontrant une mauvaise foi manifeste, et des préjudices matériels, financiers et moraux subis par la demanderesse, **des mesures doivent être envisagées en vue d'une indemnisation intégrale.**

Par ailleurs, **il apparaît urgent que les autorités compétentes engagent une enquête pénale approfondie à l'encontre d'Airbnb France**, notamment pour **suspicion de fraude, abus de position dominante, et potentielles infractions fiscales**, afin de faire toute la lumière sur les responsabilités engagées et de mettre fin à des pratiques manifestement déloyales.

Enfin, **la demanderesse a été victime d'un préjudice injuste et disproportionné**, ayant conduit à la **destruction de sa vie personnelle et professionnelle**. **Il est désormais essentiel que la justice apporte une réponse ferme, équitable et exemplaire à cette situation.**

Dossier de Pièces à l'Appui des Allégations de Fraude

Afin de faciliter la compréhension des faits et de démontrer de manière structurée les incohérences, manipulations et éléments potentiellement frauduleux, nous avons soigneusement annoté chaque pièce versée au dossier. Ces annotations mettent en lumière, pour chaque document, les contradictions flagrantes, les omissions volontaires, les falsifications constatées ou encore les tentatives de détourner l'attention du cœur du litige. L'objectif est de permettre à toute autorité saisie, et notamment au Parquet, d'identifier clairement les éléments clés appuyant la gravité de la situation, et ce, sans ambiguïté.

Conclusions d'Incidents (x3) déposées par Maître Rouhette dans sa défense d'Airbnb France - (cf. Page 379 a 401)

Ces écritures et les 45 pièces qui les accompagnent révèlent une implication directe d'Airbnb France dans la défense de Airbnb **(cf. 379 to 400)** Irlande, tout en maintenant l'argument d'irrecevabilité. Cette contradiction est juridiquement problématique. En droit, une partie ne peut valablement plaider l'irrecevabilité pour absence d'intérêt ou de qualité à agir **tout en se défendant sur le fond au nom d'une autre entité** juridiquement distincte. Une telle attitude contrevient au principe de loyauté procédurale **(C. proc. civ., art. 1 et 122)**, et constitue un indice sérieux de confusion volontaire des rôles et d'interférence illégitime entre les deux sociétés prétendument indépendantes.

La synthèse de Maître Rouhette dans l'incident n°1 révèle une prise de position flagrante en défense des intérêts d'Airbnb Ireland, pourtant non assignée dans cette procédure.

Il **explique les faits** liés à l'incendie : « *le 18 mars 2021, un incendie s'est déclaré…* »

Il **présente les échanges** entre Mme Gale et Airbnb Irlande.

Il affirme que **Airbnb Irlande** est responsable de la « Garantie Hôte » — **et non Airbnb France**.

Il **justifie que Airbnb France n'est pas concernée**, en détaillant son objet social et son rôle.

Il **conteste la qualité pour agir** de Mme Gale contre Airbnb France **non seulement sur la forme (irrecevabilité), mais aussi sur le fond** (responsabilités, faits, lien avec l'incendie, etc.).

Or, **une fin de non-recevoir ne nécessite pas d'exposer ou contester les faits**, encore moins de défendre une autre société **(ici Airbnb Irlande) qui n'est pas assignée**.
Cette synthèse contient une défense sur le fond, ce qui est procéduralement incompatible dans une simple exception d'irrecevabilité — et constitue, par ses propres termes, une confirmation implicite du lien entre Airbnb France et Airbnb Irlande.

Une fin de non-recevoir n'exige ni débat sur les faits, ni défense des intérêts d'un tiers non assigné — ici, Airbnb Irlande. Or, la réponse d'Airbnb France dépasse le cadre d'une simple exception d'irrecevabilité, en développant des éléments de fond. Cela constitue une contradiction procédurale, et peut être interprété comme une **reconnaissance implicite du lien opérationnel entre Airbnb France et Airbnb Irlande**.

L'article 74 du Code de procédure civile rappelle en effet que :

« L'exception d'irrecevabilité est celle par laquelle une partie demande que l'adversaire soit déclaré irrecevable en sa demande, sans examen au fond

2. Conclusions de la demanderesse (45 pages) – Détails précis sur les fraudes et défaillances graves (cf. Page 316 a 357)

Dans ces conclusions, la demanderesse expose avec rigueur des éléments accablants de fraude, de manipulation et de dissimulation, mettant en cause Airbnb et son collaborateur Crawford. Y sont détaillés : les rapports falsifiés, la coordination entre Airbnb France et Irlande, les contradictions structurelles entre les deux entités prétendument indépendantes, ainsi que les manœuvres délibérées pour fuir toute responsabilité. Malgré cette démonstration méticuleuse, le juge de la mise en état a écarté ces éléments sans analyse, se limitant à retenir uniquement le mot-clé "irrecevabilité" dans l'intitulé des conclusions. Cette posture apparaît disproportionnée, et incompatible avec l'obligation d'examiner sérieusement les moyens soulevés **(C. proc. civ., art. 455).** Cela soulève un doute sérieux quant à la neutralité du traitement accordé à cette affaire

3. Demande de rétractation de l'ordonnance du 29 avril et appel simultané – Contestation des incohérences graves (cf. Voir les premières pages du dossier PDF hors pagination)

Ce document, fondamental, revient en détail sur les graves défaillances du jugement du 29 avril. Il expose les interprétations erronées du tribunal, les manquements procéduraux notables, ainsi que l'absence flagrante de prise en compte des arguments essentiels de la demanderesse. Coincée dans une position d'infériorité procédurale, privée de véritable droit de réponse, chaque élément présenté a été écarté ou réinterprété de façon incohérente. Cette

demande démontre comment l'accès à un procès équitable a été compromis, à l'encontre des principes fondamentaux de la justice **(article 6 de la CEDH – droit à un procès équitable)**.

4. Demande de réexamen du désistement partiel transformé en désistement total – Fermeture stratégique de la procédure. (cf. Pages 358 à 365)

Ce document met en lumière une manœuvre procédurale particulièrement révélatrice : un désistement initialement partiel devenu, de manière inexpliquée et discutable, un désistement total. Cette évolution soulève de graves interrogations sur les intentions réelles de Maître Rouhette, qui semble avoir activement œuvré pour verrouiller toute possibilité de poursuite à l'encontre d'Airbnb France. Le document démontre une volonté manifeste de clore la procédure à tout prix, en contradiction avec les droits de la partie demanderesse et sans considération pour la vérité des faits. Cette démarche témoigne d'un positionnement délibérément protecteur envers une entité pourtant mise en cause, au mépris des principes élémentaires de responsabilité civile et de loyauté procédurale.

5. Lettres de plainte signifiées par huissier au Bâtonnier de Meaux à l'encontre de Maître de Lipski – Défaillances graves et manquements répétés . (cf. Pages 210 à 281)

Toutes les lettres de plainte jointes ici ont été **signifiées ou constatées par huissier de justice**, **(cf. Page 210 a 274)** attestant de leur sérieux et de leur caractère formel. Elles retracent, depuis 2023, les multiples défaillances de Maître de Lipski dans la défense de la demanderesse : retards injustifiés, appels non formés, absence d'informations sur des décisions importantes, et un enchaînement de procédures engagées sans stratégie claire. Ces éléments révèlent un comportement professionnel profondément problématique, voire malveillant, laissant supposer que l'avocat agissait avec un objectif dissimulé. Ces documents démontrent l'ampleur du préjudice causé à la demanderesse, abandonnée par celui qui avait pour mission de la protéger.

6. Lettres de plainte contre Maître Thomas Rouhette – Manipulations et manquements déontologiques (cf. Pages 5 a 72)

Les lettres de plainte déposées contre Maître Thomas Rouhette mettent en lumière ses graves manipulations procédurales et ses manquements aux règles déontologiques de la profession d'avocat. Ces lettres révèlent que l'avocat, en dépit de son devoir de diligence et de défense des intérêts de sa cliente, a agi d'une manière qui semble avant tout motivée par des intérêts personnels, notamment en ce qui concerne ses honoraires. Ses actions ont non seulement compromis l'efficacité des procédures, mais ont également causé des retards et des préjudices supplémentaires à la demanderesse. En négligeant ses responsabilités envers sa cliente, Maître Rouhette a clairement failli à son devoir de défendre les intérêts de sa cliente de manière honnête et professionnelle. Au final a qui rendu service Maitre Rouhette, si ce n est que lui même, avec des honoraires gonflés

7. Lettre de plainte de Maître Rouhette contreMaître de Lipski auprès du bâtonnier de Meaux (cf. Page 79 à 209)

Les correspondances de Maître Thomas Rouhette révèlent des manœuvres problématiques tout au long de la procédure. Il a consacré plusieurs pages à déposer une plainte contre Maître Xavier de Lipski, l'accusant de manquements déontologiques, d'insultes et de divulgation de correspondances prétendument confidentielles. Pourtant, dans cette procédure où son rôle se limitait à défendre Airbnb France, il a choisi de détourner l'attention en réclamant 50 000 euros pour procédure abusive. Ce comportement donne l'impression d'une stratégie opportuniste, visant davantage à servir ses propres intérêts qu'à défendre réellement sa cliente, une entreprise d'envergure mondiale. Fait notable, ces agissements sont passés sans réaction du juge, comme s'ils n'étaient pas dignes d'être examinés, ce qui confère à la situation un caractère à la fois grave et déconcertant.

8. Le cirque judiciaire britannique : Quand la Cour de cassation devient un show de Crawford & Co. et manipulée par les entités puissantes

Dans cette affaire, la demanderesse a pris la **décision de poursuivre Crawford & Co.**, car leurs rapports frauduleux, divulgués par Maître Thomas Rouhette lui-même, constituent la base de l'injustice qu'elle subit. Le jugement de Master Sullivan, juge à la Cour de cassation

du Royaume-Uni, met en évidence un conflit d'intérêts tellement flagrant qu'il frôle le ridicule. L'affaire repose sur des rapports falsifiés rédigés, **signés et estampillés par Crawford & Co.**, destinés à protéger Airbnb, des documents truffés de mensonges et de diffamation.

Pourtant, après avoir payé 15 000 euros frais du tribunal, pour être entendue dans ce qui était censé être une "cour de justice" britannique prétendument réputée, la demanderesse se rend vite compte que tout cela n'était qu'une façade, une pure comédie judiciaire. La justice, à ce stade, n'a plus aucune crédibilité, et on pourrait dire qu'elle ressemble à une pièce de théâtre mal écrite.

Les rapports, signés et tamponnés par les soi-disant experts de Crawford & Cod , sont totalement flagrants de fraude et manipulation. Pourtant, c'est la demanderesse qui se voit accusée de diffamation. Comment peut-on prétendre que la demanderesse est en tort, alors que les rapports eux-mêmes sont frauduleux ? Ces rapports sont signés par les soi-disant experts eux-mêmes, estampillés avec l'emblème de Crawford & Co., une entité valant plusieurs milliards. C'est une situation où le dénonciateur devient le coupable, dans une sorte de spectacle grotesque au lieu d'une véritable procédure judiciaire.

Le plus choquant dans cette histoire, c'est que Master Sullivan, qui cumule le rôle de juge et simultanément celui d'avocat, a pris la décision de rejeter l'affaire unilatéralement, sans audience et sans que la partie adverse ait même à présenter sa défense. Le lendemain de sa décision en tant que juge, elle enfile son rôle d'avocat et décide de tout enterrer, au profit de ses propres intérêts. Tant que Maître Rouhette a profité de la situation avec Airbnb pour ses honoraires, Master Sullivan a également promu sa position auprès d'une entité de plusieurs milliards.

Cette affaire révèle une **façade judiciaire troublante**, illustrant comment **Airbnb et Crawford & Co** semblent bénéficier d'un **aveuglement délibéré de la justice britannique face à des éléments flagrants de fraude**. Deux ordonnances, rendues **le même jour**, démontrent cette incohérence : la première, tamponnée par la High Court, confirme l'enregistrement de la plainte, tandis que la seconde, rendue **immédiatement à la même date** , prononce un sursis de procédure sans qu'aucune analyse du fond n'ait été faite. Cette simultanéité suspecte met en lumière une **absence totale d'examen des preuves**, renforçant le sentiment que certains acteurs institutionnels participent activement à enterrer l'affaire. **(cf. Pages 308 à 315)**

Ainsi, l'affaire a été écartée discrètement, et Crawford & Co a été exempte de toute responsabilité, pendant que la demanderesse se voyait reléguée au rôle de spectateur dans

un spectacle absurde. Tout cela, soutenu tacitement par une justice britannique en déclin, révèle une façade démocratique qui perd toute crédibilité. Le plus choquant, c'est que Master Sullivan a aussi pris la décision de ne même pas obligé Crawford & Co. à présenter une défense.

Ce que révèle cette affaire dépasse le simple dysfonctionnement : elle expose une **justice britannique devenue structurellement fictive**, où les **droits fondamentaux sont piétinés avec impunité**. Des magistrats comme **Peter Marquand**, cumulant sans vergogne les fonctions de juge de la mise en état et de juge d'appel, incarnent une dérive gravissime : **(cf. Page 526)** celle d'un système où **les mêmes juges rédigent, valident et verrouillent leurs propres décisions**, sans aucune indépendance réelle. Ce mécanisme pervers annule de facto le droit à un recours effectif, pourtant garanti par **l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme**. À cela s'ajoute la censure récente de sites où des citoyens britanniques dénoncent la **corruption endémique de leur système judiciaire** — un fait alarmant que nul État membre du Conseil de l'Europe ne devrait pouvoir ignorer. **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.** Nous appelons les instances européennes à se saisir de cette dérive grave et documentée. **(cf. Pages 526, et 462 a 503)**

Finalement, **l'affaire a été transférée à la Cour européenne de Justice**, en raison de l'inaction des autorités britanniques, notamment de la police métropolitaine, qui a refusé d'enquêter sur l'incendie de la maison, bien que cet incident ait mis en danger la vie des voisins. L'ensemble de la situation découle de l'activité frauduleuse d'Airbnb, renforcée par l'impunité de ses entités puissantes. Il est choquant de constater que de telles pratiques soient tolérées et que ceux responsables échappent à toute forme de responsabilité. Si ces abus ne sont pas sanctionnés, la justice elle-même sera dévoyée, et l'injustice deviendra tout simplement insupportable.

9. Les deux Rapports d'Expertise de Crawford & co, (cf . Pages 437 à 462 et 504 à 525)

Les deux lettres adressées aux experts , en vain

Les rapports divulgués ont incité la demanderesse à rédiger une lettre dans laquelle elle interrogeait et soulignait les incohérences, les mensonges et les accusations de fraude portées à son égard aux deux Experts de Crawford & Co.. Thomas Rouhette, étant en copie de ces lettres, ne pouvait ignorer ces révélations. Toutefois, ces lettres sont restées sans réponse, laissant ainsi en suspens les questions soulevées sur la véracité des rapports et la conduite des experts.

Il est impératif que Maître Rouhette fasse l'objet de sanctions sévères pour ses manquements graves aux principes déontologiques et juridiques qui gouvernent la profession d'avocat. Nous demandons expressément qu'il soit radié de l'Ordre des avocats, en raison de son comportement flagrant de manipulation et de négligence professionnelle, portant atteinte à l'intégrité du système judiciaire et des droits des parties impliquées. De plus, nous réitérons notre demande afin que l'assurance de Maître Rouhette soit tenue responsable des pertes subies, compte tenu des erreurs et des agissements ayant conduit à cette situation catastrophique.

Si Madame la Procureure de la République décide d'octroyer une protection supplémentaire à Airbnb et à ses entités en facilitant ainsi l'impunité de ces pratiques frauduleuses, nous insistons sur le fait que cela ne fera qu'encourager l'inaction et l'inefficacité des autorités face à des abus manifestes. Une telle décision compromettrait non seulement les principes de justice, mais aussi l'obligation morale de faire face à la fraude et de protéger les victimes de ces comportements délictueux. La responsabilité doit être assumée, et les coupables doivent répondre de leurs actes devant la justice, sans délai ni indulgence.

Pour respecter le principe du contradictoire, ce document est communiqué à l'ensemble des parties, notamment aux deux avocats concernés, ainsi qu'à l'appui de la suite de notre plainte déposée auprès de l'Ordre des avocats

Veuillez croire, Madame la Procureur de la République, en l' expression de nos salutations les plus respectueuses.

Nooshkin Gale



AVOCATS
BARREAU
• PARIS

ORDRE DES AVOCATS DE PARIS
WWW.AVOCATPARIS.ORG

PÔLE MISSIONS REGULATRICES
Service de la Déontologie

SIGNATURE LITIGATION
Pièce communiquée N° 8
Avocats à la Cour - Toque K0151

Mme Nooshkin GALE
10 avenue de champaupert
75015 PARIS

Secrétariat
Tél. : 01 44 32 49 76
Pour nous répondre :
Avocats parisiens : espace PRO
Autres : delegationgenerale@avocatparis.org

Paris, le 24 juillet 2025

Référence à rappeler impérativement :
Objet : ROUHETTE Thomas / GALE Nooshkin - Aff. : Gale / Airbnb
Réf. : 111/412393 – MC / JW / SC

Madame,

Monsieur le Bâtonnier m'a chargée d'instruire la réclamation que vous avez formée par lettres et courriels des 17, 18, 28 et 31 mars, 5 et 20 mai, et 3 juin derniers à l'encontre de Maître Thomas ROUHETTE.

Je vous précise cependant que les lettres et courriels qui ne sont pas formellement adressés à l'Ordre des avocats ne seront pas traités. De même, les griefs formés à l'encontre de vos adversaires, de la juridiction ou de ses juges, d'autres professionnels du droit ou d'avocats n'étant pas inscrits au tableau de l'Ordre des avocats de Paris ne seront pas davantage instruits.

En synthèse, vous reprochez à Maître ROUHETTE, l'avocat de votre adversaire, d'avoir bafoué les règles de procédure et les principes fondamentaux de la déontologie en usant de ruses, de manœuvres dilatoires, de manipulations et de mensonges.

Vous lui reprochez, précisément, d'être à la fois le conseil d'une société AIRBNB France et d'une société AIRBNB Irlande, ce qui constituerait un conflit d'intérêts, d'avoir omis de produire en justice (ou de l'avoir fait tardivement) des pièces qui seraient défavorables à ses clientes, de vous avoir diffamée ou encore d'avoir mal conseillé ses clientes.

Afin d'assurer le respect du principe du contradictoire, nous avons interrogé Maître ROUHETTE sur ces griefs.

A la lecture de sa réponse dont vous trouverez une copie ci-jointe, vous constaterez que Maître ROUHETTE rappelle les circonstances de son intervention, et répond point par point aux griefs que vous portez à son encontre.

Je relève pour ma part que vous reprochez en définitive à Maître ROUHETTE d'œuvrer dans l'intérêt de ses clients (en usant pour ce faire d'arguments qui vous sont par définition défavorables), que le conflit d'intérêts nécessite une divergence d'intérêts qui n'existe pas en l'espèce, que l'avocat est libre de déterminer les pièces qu'il souhaite produire dans l'intérêt de ses clients, que vous n'êtes pas fondée à reprocher à l'avocat de votre adversaire d'avoir mal conseillé ce dernier, et que vous ne justifiez pas avoir été diffamée.

Quoi qu'il en soit, je vous précise que, si l'Ordre des avocats est à même de s'assurer du respect des règles déontologiques par ses membres, il n'est en revanche pas compétent pour apprécier l'exactitude de faits ou le bienfondé de demandes et moyens soutenus par un avocat devant une juridiction, ni pour statuer sur le préjudice d'un justiciable prétendument causé par l'action de l'avocat adverse, ni pour intervenir auprès d'une juridiction, ni pour rejuger une affaire en lieu et place de la juridiction compétente, ni encore pour statuer sur la commission d'infractions pénales.

Je vous précise enfin que vous n'êtes pas fondée à vous prévaloir de lettres ou avis couverts par la confidentialité des échanges entre avocats.

SERVICE CERTIFIÉ ISO 9001 PAR BUREAU VERITAS CERTIFICATION

Au vu de ce qui précède, j'estime que Maître ROUHETTE n'a pas manqué à ses obligations déontologiques et procède au classement de votre réclamation.

Maître ROUHETTE me lit en copie.

Cet avis constitue la position du Bâtonnier sur la difficulté que vous lui avez soumise.

Conformément à l'article 186-4 du décret n° 91-1197 du 27 novembre 1991 modifié, vous êtes informée que vous pouvez porter votre réclamation à l'encontre de Maître ROUHETTE devant le procureur général près la cour d'appel de Paris ou saisir directement la juridiction disciplinaire. Toutefois, celle-ci ne statue que du point de vue du respect des règles déontologiques et n'a pas compétence en matière de fixation d'honoraires ou d'indemnisation financière. D'autre part, elle pourra, le cas échéant, vous entendre mais vous ne sauriez y intervenir en qualité de partie.

Sous ces réserves votre attention est attirée sur le fait que, le cas échéant, votre requête doit être adressée par lettre recommandée avec accusé réception, à la juridiction disciplinaire de l'Ordre des avocats du barreau de Paris (4 boulevard du Palais, CS 80420, 75053 Paris Cedex 01) ou au procureur général (Cour d'appel de Paris, 4 boulevard du Palais, 75001 Paris) ; celle-ci doit être motivée, accompagnée de pièces justificatives si possible dûment listées, de la copie de la saisine initiale et, pour en faciliter l'examen, d'une copie du présent avis et ce, conformément aux dispositions des articles 186 et 188 du décret n°91-1197 du 27 novembre 1991 précité dont nous vous invitons à prendre connaissance en détail.

A peine de nullité, votre requête doit respecter les prescriptions des articles 57 et 54 du code de procédure civile auxquelles nous vous renvoyons. Pour un particulier, celles-ci exigent notamment que vous déclinez votre identité complète, nom, prénoms, profession, domicile personnel, nationalité, date et lieu de naissance. Pour une personne morale, il faut mentionner sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente. En application de l'article 57 précité du code de procédure civile, la requête doit en outre indiquer le nom, le prénom et le domicile professionnel de l'avocat concerné.

Je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de ma considération distinguée.



Marion COUFFIGNAL
Membre du Conseil de l'Ordre
Secrétaire de la Commission Déontologie
Générale Justiciables

PJ Courrier Officiel du 22/05/25

Copie à Maître ROUHETTE



From: UK Courts Cases <airbnbcase86@gmail.com>
Sent: Wednesday, September 10, 2025 5:47 PM
To: Rouhette, Thomas <Thomas.Rouhette@signaturelitigation.com>; De Lipski Xavier <xde.lipski@yahoo.fr>; delegationgenerale@avocatparis.org; Deonto <deonto@avocatparis.org>; Actes <actes@lotte-huissier.com>; victoria.bove@interieur.gouv.fr; Maitre Benjamin DEWHURST <benjamin.dewhurst@cabinet-dewhurst.com>; Benjamin Dewhurst <Dewhurst.avocat@gmail.com>; directaccessbarristerparis@gmail.com; Pierre JEANNIC <P.jeannicavocat@gmail.com>; phoffman@cabinet-hoffman.com
Subject: Objet : MAITRE THOMAS ROUHETTE - Mise au point et avertissement concernant votre comportement dans l'affaire concernant ma mere et Airbnb

Référence du dossier RG 25/00731 - Mme Nooshkin GALE V Xavier DELIPSKI

Cour d Appel de Paris : N/Ref: 25/45 CG - Mme Nooshkin GALE V THOMAS ROUHETTE

Maître Thomas Rouhette

Je vous écris depuis l' adresse mail de ma mère pour être clair : vos tentatives d'intimider notre nouvel avocat ne nous feront pas reculer. Depuis plusieurs années, vous cherchez à détourner cette affaire en votre faveur, mais cette fois, nous ne laisserons plus passer vos manœuvres. La lettre en pièce jointe **détaillant vos mensonges et manquement déontologiques répétés** , est formulée et signée par ma mère et certainement pas Maître Dewhurst . Mr Rouhette il est temps que vous répondiez à tous les points bien détaillés de la lettre en pièce jointe , et à votre tour, apporter des éléments concrets, contredisant nos explications.

Monsieur Thomas ROUHETTE , vos déclarations atteignent un tel degré d'absurdité qu'on en vient à se demander si vous croyez réellement à ce que vous écrivez, ou si vous espérez simplement noyer le vide dans un flot de pages sans consistance. À ce niveau, ce

n’est plus une défense, c’est une performance. Un menteur aussi appliqué, qui cause autant de tort, mérite d’être nommé pour ce qu’il est.
Je me permets également de vous joindre votre propre lettre, dans laquelle vous tentez, sans ciller, de vous présenter en victime dans cette affaire. Une posture aussi inversée que grotesque.

On ne peut pas "enrober de sucre" ce qui relève de la manipulation et du mensonge pur et simple. Les mensonges répétés restent des mensonges, il ne peut être présenté autrement.

Vos tentatives de refermer discrètement la porte pour sauver Airbnb France, avec l’aide de Maître Xavier de Lipski, ont échoué. L’appel est bel et bien en cours, pour **Airbnb Irlande** comme pour **Airbnb France**. Rien n’a été effacé, rien n’a été enterré. Maître Lipski est aujourd’hui devant la Cour d’appel pour répondre de ses manquements déontologiques — et il en sera de même pour vous. Vous devrez, vous aussi, répondre de vos actes devant la justice prochainement.

Après tout le tort causé, vous avez eu l’audace de dérober encore plus à ma mère, avec la complicité d’un huissier corrompu en copie , en saisissant plus de 6 000 euros du compte bancaire de ma mère — et cela alors même que l’appel est toujours en cours.

Avant que nous ne saisissons le juge de l’exécution, je vous demande formellement de restituer cette somme, ainsi que tous les frais supplémentaires que ma mère a dû supporter, car l' appel contre Airbnb France est en cours

Vous êtes indigne du titre de « Maître ». Vous avez échoué sur tous les plans déontologiques.

Votre méthode, typiquement anglo-saxonne — épuiser, intimider, ruiner, recommencer — a peut-être encore de l’effet dans les tribunaux britanniques, où l’argent et la pression remplacent les faits. Mais ici, en France, vos petits jeux d’avocat d’affaires en roue libre ne feront illusion pour personne. Nous n’avons pas l’habitude de confondre harcèlement procédural et argument juridique, Monsieur Rouhette. Gardez votre théâtre pour vos audiences à Londres — ici, on appelle ça du mépris de la justice

Sachez bel et bien que si le Bâtonnier ou le Procureur Général décide de ne pas prendre les mesures nécessaires contre vous, nous n’hésiterons pas à engager une procédure judiciaire et **vous signifier pour faute professionnelle, conflit d’intérêts, et atteinte au droit à une défense loyale.**

Pendant ce temps, ma mère a perdu toute sa vie d’économies dans ce combat, alors que vous, vous avez profité de la situation. Cette affaire ne s’arrêtera pas tant que la vérité ne sera pas faite, et tant que vous ne serez pas tenu responsable.

Ma mère vit aujourd'hui dans la peur pour sa propre sécurité. Au fil des années, Airbnb a démontré qu'elle était prête à tout pour assurer sa survie, y compris en usant de manœuvres d'intimidation et en fermant toutes les portes possibles devant elle. Mais Maître Rouhette, vous ne pourrez pas nous empêcher d'aller jusqu'au bout. Cette affaire a été signalée également au commissariat .

Maître Rouhette, la situation est désormais évidente . Ce n'est pas qu'une question de l'incendie qui a ravagé la vie de ma mère. C'est bien plus grave : il s'agit d'une fraude massive orchestrée par **votre cliente, Airbnb, que ce soit Airbnb France ou Airbnb Ireland.** Nous avons pris le temps de documenter cette fraude minutieusement devant la justice , et partagée avec le Bâtonnier, le Procureur de la République, ainsi que les services de police.

Nous ferons tout ce qui est en notre pouvoir pour mettre fin à cette mascarade : celle d'Airbnb France, coquille vide savamment utilisée par Airbnb Irlande pour se soustraire à ses responsabilités. Cette structure artificielle, montée de toutes pièces pour brouiller les pistes, ne résistera pas longtemps à l'examen de la justice. La vérité finira par s'imposer — et les comptes devront être rendus.

Notre combat, lui, continue. Si Airbnb a tenté d'ignorer nos pertes, notre douleur, et le chagrin de notre famille, aujourd'hui nous allons jusqu'au bout pour faire tomber ce voile corporatif qui a permit Airbnb de se cacher derrière des entités fictives Airbnb France et Airbnb Irlande d'être reconnue comme étant **AIRBNB TOUT COURT**. Il est temps que Airbnb réponde de ses actes devant la justice — et notamment de ses obligations fiscales

Nous sommes aussi surpris qu ' Airbnb continue à vous faire confiance malgré vos nombreuses erreurs qui ont desservi tout le monde, y compris leur propre dossier. Quand Airbnb assumera enfin ses responsabilités aussi bien ses responsabilités fiscales que contractuelles , ce sera en partie grâce à votre propre manière de gérer cette affaire.

Nous avons bien pris note de votre remarque adressée à Maître Dewhurst concernant la rédaction des conclusions. Toutefois, compte tenu de l'importance cruciale de ce dossier, je tiens à préciser que je suis moi-même qualifié en droit et que ces procédures sont menées en étroite collaboration avec quatre personnes hautement qualifiées juristes et avocats , parmi lesquelles Maître Dewhurst, qui est pleinement impliqué et fait partie intégrante de notre équipe juridique. Il ne s'agit pas d'un dossier pouvant être traité par un seul avocat, compte tenu de sa complexité et de son importance. Conformément à l'article 75 du Code de procédure civile, l'avocat a la possibilité de s'appuyer sur une équipe pour la préparation des conclusions. Par conséquent, toute tentative d'intimidation visant à remettre en cause la validité de ces conclusions est infondée.

En pièce jointe mon profil sur Linkedin

https://www.linkedin.com/in/natalia-gale-98277b31/

Nous restons déterminés, et cette fois, aucun chantage ni pression ne nous fera plier.

Respectueusement

natalia Gale



De : UK Courts Cases <airbnbcase86@gmail.com>
Envoyé : jeudi, septembre 11, 2025 5:41 AM
À : Deonto <deonto@avocatparis.org>; Barda, Ela <Ela.Barda@signaturelitigation.com>; delegationgenerale@avocatparis.org <delegationgenerale@avocatparis.org>; Rouhette, Thomas <Thomas.Rouhette@signaturelitigation.com>
Objet : Fwd: Objet : MAITRE THOMAS ROUHETTE - Mise au point et avertissement concernant votre comportement dans l'affaire concernant ma mere et Airbnb

Your attachments have been security checked by Mimecast Attachment Protection. Files where no threat or malware was detected are attached.

Maître Élaborer Barda

Je vous écris pour exprimer ma préoccupation concernant votre rôle dans cette affaire. Il semble que vous souteniez des actions de Maître Rouhette qui ne sont pas conformes à ce que l'on peut attendre d'un avocat respectueux de la vérité et des principes de justice.

Nous avons pris connaissance des rapports de Crawford grace à votre colleague maître Rouhette , et il est évident qu'ils sont trompeurs et rédigés au profit d AirBnb . Vous êtes pleinement conscients de leur caractère frauduleux.. En tentant de les utiliser pour influencer le tribunal, vous ne vous contentez pas de défendre votre client, vous vous engagez dans une tentative de tromperie délibérée.

Cette conduite va bien au-delà de la simple défense légale : il s'agit d'une **fraude** manifeste. Vous commettez une fraude en cherchant à induire le tribunal en erreur, ce qui constitue une grave violation de vos obligations professionnelles et déontologiques.

Je vous rappelle que, en tant qu'avocat, vous avez l'obligation d'agir avec transparence, honnêteté et respect des faits. Toute tentative de manipulation ou de dissimulation de la vérité expose à des sanctions disciplinaires, voire à des poursuites pénales.

Je vous demande donc de réexaminer votre position dans ce dossier et de vous conformer pleinement à vos obligations professionnelles.

Des lors que vous signez , votre engagement et participation est engagée

Cordialement

Natalia gale

---------- Forwarded message ---------
Brad: **UK Courts Cases** <airbnbcase86@gmail.com>
Date: Wed 10 Sep 2025 at 5:47 PM
Subject: Objet : MAITRE THOMAS ROUHETTE - Mise au point et avertissement concernant votre comportement dans l'affaire concernant ma mere et Airbnb
To: <thomas.rouhette@signaturelitigation.com>, De Lipski Xavier <xde.lipski@yahoo.fr>, <delegationgenerale@avocatparis.org>, Deonto <deonto@avocatparis.org>, Actes <actes@lotte-huissier.com>, <victoria.bove@interieur.gouv.fr>, Maitre Benjamin DEWHURST <benjamin.dewhurst@cabinet-dewhurst.com>, Benjamin Dewhurst <Dewhurst.avocat@gmail.com>, <directaccessbarristerparis@gmail.com>, Pierre JEANNIC <P.jeannicavocat@gmail.com>, <phoffman@cabinet-hoffman.com>

Référence du dossier RG 25/00731 - Mme Nooshkin GALE V Xavier DELIPSKI

Cour d Appel de Paris : N/Ref: 25/45 CG - Mme Nooshkin GALE V THOMAS ROUHETTE

Maître Thomas Rouhette

Je vous écris depuis l' adresse mail de ma mère pour être clair : vos tentatives d'intimider notre nouvel avocat ne nous feront pas reculer. Depuis plusieurs années, vous cherchez à détourner cette affaire en votre faveur, mais cette fois, nous ne laisserons plus passer vos manœuvres. La lettre en pièce jointe **détaillant vos mensonges et manquement déontologiques répétés** , est formulée et signée par ma mère et certainement pas Maître Dewhurst . Mr Rouhette il est temps que vous répondiez à tous les points bien détaillés de la lettre en pièce jointe , et à votre tour, apporter des éléments concrets, contredisant nos explications.

Monsieur Thomas ROUHETTE , vos déclarations atteignent un tel degré d'absurdité qu'on en vient à se demander si vous croyez réellement à ce que vous écrivez, ou si vous espérez simplement noyer le vide dans un flot de pages sans consistance. À ce niveau, ce n'est plus une défense, c'est une performance. Un menteur aussi appliqué, qui cause autant de tort, mérite d'être nommé pour ce qu'il est.
Je me permets également de vous joindre votre propre lettre, dans laquelle vous tentez, sans ciller, de vous présenter en victime dans cette affaire. Une posture aussi inversée que grotesque.

On ne peut pas "enrober de sucre" ce qui relève de la manipulation et du mensonge pur et simple. Les mensonges répétés restent des mensonges, il ne peut être présenté autrement.

Vos tentatives de refermer discrètement la porte pour sauver Airbnb France, avec l'aide de Maître Xavier de Lipski, ont échoué. L'appel est bel et bien en cours, pour **Airbnb**

Irlande comme pour **Airbnb France**. Rien n'a été effacé, rien n'a été enterré. Maître Lipski est aujourd'hui devant la Cour d'appel pour répondre de ses manquements déontologiques — et il en sera de même pour vous. Vous devrez, vous aussi, répondre de vos actes devant la justice prochainement.

Après tout le tort causé, vous avez eu l'audace de dérober encore plus à ma mère, avec la complicité d'un huissier corrompu en copie , en saisissant plus de 6 000 euros du compte bancaire de ma mère — et cela alors même que l'appel est toujours en cours.

Avant que nous ne saisissons le juge de l'exécution, je vous demande formellement de restituer cette somme, ainsi que tous les frais supplémentaires que ma mère a dû supporter, car l' appel contre Airbnb France est en cours

Vous êtes indigne du titre de « Maître ». Vous avez échoué sur tous les plans déontologiques.

Votre méthode, typiquement anglo-saxonne — épuiser, intimider, ruiner, recommencer — a peut-être encore de l'effet dans les tribunaux britanniques, où l'argent et la pression remplacent les faits. Mais ici, en France, vos petits jeux d'avocat d'affaires en roue libre ne feront illusion pour personne. Nous n'avons pas l'habitude de confondre harcèlement procédural et argument juridique, Monsieur Rouhette. Gardez votre théâtre pour vos audiences à Londres — ici, on appelle ça du mépris de la justice

Sachez bel et bien que si le Bâtonnier ou le Procureur Général décide de ne pas prendre les mesures nécessaires contre vous, nous n'hésiterons pas à engager une procédure judiciaire et **vous signifier pour faute professionnelle, conflit d'intérêts, et atteinte au droit à une défense loyale.**

Pendant ce temps, ma mère a perdu toute sa vie d'économies dans ce combat, alors que vous, vous avez profité de la situation. Cette affaire ne s'arrêtera pas tant que la vérité ne sera pas faite, et tant que vous ne serez pas tenu responsable.

Ma mère vit aujourd'hui dans la peur pour sa propre sécurité. Au fil des années, Airbnb a démontré qu'elle était prête à tout pour assurer sa survie, y compris en usant de manœuvres d'intimidation et en fermant toutes les portes possibles devant elle. Mais Maître Rouhette, vous ne pourrez pas nous empêcher d'aller jusqu'au bout. Cette affaire a été signalée également au commissariat .

Maître Rouhette, la situation est désormais évidente . Ce n'est pas qu'une question de l'incendie qui a ravagé la vie de ma mère. C'est bien plus grave : il s'agit d'une fraude massive orchestrée par **votre cliente, Airbnb, que ce soit Airbnb France ou Airbnb Ireland.** Nous avons pris le temps de documenter cette fraude minutieusement devant la justice , et partagée avec le Bâtonnier, le Procureur de la République, ainsi que les services de police.

Nous ferons tout ce qui est en notre pouvoir pour mettre fin à cette mascarade : celle d'Airbnb France, coquille vide savamment utilisée par Airbnb Irlande pour se soustraire à ses responsabilités. Cette structure artificielle, montée de toutes pièces pour brouiller les pistes, ne

résistera pas longtemps à l'examen de la justice. La vérité finira par s'imposer — et les comptes devront être rendus.

Notre combat, lui, continue. Si Airbnb a tenté d'ignorer nos pertes, notre douleur, et le chagrin de notre famille, aujourd'hui nous allons jusqu'au bout pour faire tomber ce voile corporatif qui a permit Airbnb de se cacher derrière des entités fictives Airbnb France et Airbnb Irlande d'être reconnue comme étant **AIRBNB TOUT COURT**. Il est temps que Airbnb réponde de ses actes devant la justice — et notamment de ses obligations fiscales

Nous sommes aussi surpris qu ' Airbnb continue à vous faire confiance malgré vos nombreuses erreurs qui ont desservi tout le monde, y compris leur propre dossier. Quand Airbnb assumera enfin ses responsabilités aussi bien ses responsabilités fiscales que contractuelles , ce sera en partie grâce à votre propre manière de gérer cette affaire.

Nous avons bien pris note de votre remarque adressée à Maître Dewhurst concernant la rédaction des conclusions. Toutefois, compte tenu de l'importance cruciale de ce dossier, je tiens à préciser que je suis moi-même qualifié en droit et que ces procédures sont menées en étroite collaboration avec quatre personnes hautement qualifiées juristes et avocats , parmi lesquelles Maître Dewhurst, qui est pleinement impliqué et fait partie intégrante de notre équipe juridique. Il ne s'agit pas d'un dossier pouvant être traité par un seul avocat, compte tenu de sa complexité et de son importance. Conformément à l'article 75 du Code de procédure civile, l'avocat a la possibilité de s'appuyer sur une équipe pour la préparation des conclusions. Par conséquent, toute tentative d'intimidation visant à remettre en cause la validité de ces conclusions est infondée.

En pièce jointe mon profil sur Linkedin

https://www.linkedin.com/in/natalia-gale-98277b31/

Nous restons déterminés, et cette fois, aucun chantage ni pression ne nous fera plier.

Respectueusement

natalia Gale



De : Maître Benjamin Dewhurst <benjamin.dewhurst@avocat.fr>
Envoyé : vendredi, septembre 12, 2025 6:24 PM
À : Rouhette, Thomas <Thomas.Rouhette@signaturelitigation.com>; Barda, Ela <Ela.Barda@signaturelitigation.com>
Objet : Fiabilité des pièces communiquées aux débats - un rappel des responsabilités civiles et pénales liées à la production de pièces falsifiées



OFFICIEL

Mon Cher Confrère,

Nous attirons votre attention sur la production, à deux reprises, du document intitulé « Garantie Hôte 2023 » (pièces n°3 et n°5), dont le contenu comporte des contradictions importantes : il est à la fois présenté comme assimilable à une couverture assurantielle, puis cette qualification est expressément écartée quelques pages plus loin. Cette situation soulève des interrogations sérieuses sur la fiabilité de ce document.

De même, les rapports Crawford 2023 versés aux débats comportent des erreurs substantielles et semblent partiellement isolés pour soutenir une argumentation particulière, compromettant ainsi la sincérité et l'intégrité du débat contradictoire.

Nous vous rappelons que la production ou l'usage de documents altérés ou inexacts engage la responsabilité civile (art. 32-1 CPC) et, le cas échéant, pénale (art. 441-1 Code pénal) de leur auteur.

Nous vous invitons instamment à vous assurer que toutes les pièces communiquées aux instances en cours soient complètes, exactes et non équivoques. À défaut, nous nous réservons le droit de produire cette correspondance devant la juridiction et de tirer toutes conséquences utiles pour la protection des droits de notre cliente.

Veuillez agréer, Mon Cher Confrère, l'expression de nos salutations distinguées.

Benjamin DEWHURST
--
Benjamin DEWHURST
Avocat à la Cour
☎️ : 0189709277
📱 : 0629596003
📧 : benjamin.dewhurst@avocat.fr
💻 : www.cabinet-dewhurst.com
📬 : 11, rue Soufflot – 75005 Paris