COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 10

Accès : 10, bd du Palais
Tél :01.44.32.52.52

Accueil du lundi au vendredi
de 9 heures à 17 heures

Paris, le 24 Septembre 2025

Maître Benjamin DEWHURST
11 rue Soufflot
75005 PARIS

Référence du dossier : N° RG 25/11117 - N° Portalis 35L7-V-B7J-CLSTY

Pôle 4 - Chambre 10

AFFAIRE :

Appelante :
Madame Nooshkin RAZZAGHI-KHAMSI, représentée par Me Benjamin DEWHURST, avocat au barreau de PARIS, toque : C1650 - N° du dossier DARECT2

Intimée :
S.A.R.L. AIRBNB FRANCE Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, représentée par Me Thomas ROUHETTE de la SELEURL SELARLU THOMAS ROUHETTE, avocat au barreau de PARIS, toque : K0151 - N° du dossier 3009.3

Maître,

Veuillez trouver votre « dossier » qui aurait été envoyé par vous (j'en doute).

Je vous rappelle que devant la Cour on conclut par RPVA et que les pièces sont transmises à l'adversaire et à la Cour 15 jours avant l'audience.

LE PRESIDENT DE CHAMBRE
Marie-Odile DEVILLERS

Si vous avez des difficultés de mobilité, nous vous invitons à prendre attache avec le service

CA
Adresse postale
34,quai des Orfèvres
75055 Paris Cedex 01

BENJAMIN DEWHURST
AVOCAT À LA COUR

COUR D'APPEL DE PARIS
23 SEP. 2025
Pôle 4 Chambre 10

Maitre Benjamin Dewhurst
11,rue Soufflot
75005 Paris
Téléphone. Mobile : 06 29 59 60 03
maitrebenjamindewhurst@gmail.com
benjamin.dewhurst@cabinet-dewhurst.com
www.cabinet-dewhurst.com

Paris le 15, septembre 2025
Réf : 111/4/2393/0B

Monsieur le Procureur de la République
près la Cour d'appel de Paris
34, quai des Orfèvres
75055 Paris Cedex 01
Tél. : 01 44 32 52 52

Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre
Ordre des avocats
des avocats de Paris
4, boulevard du Palais
CS80420
75053 Paris Cedex 01
Tél. : 01 80 27 19 20

Objet : Transmission de pièces complémentaires – Affaires opposant Mme Nooshkin Razzaghi Gale à Airbnb France et Airbnb Irlande

Monsieur le Procureur,
Monsieur le Bâtonnier,

En ma qualité d'avocat de Mme Nooshkin Razzaghi-Khamsi, je me permets de vous transmettre, en pièce jointe, le courrier exposant son opposition à la jonction des procédures relatives à Airbnb France et Airbnb Irlande.

Cette transmission vise à clarifier les confusions et irrégularités constatées dans la gestion de ce dossier, susceptibles d'affecter l'examen équitable des droits de ma cliente. Je joins également des pièces complémentaires de première importance, notamment les conditions de la garantie hôte et les rapports d'expertise Crawford & Co, qui constituent des éléments centraux du litige.

Récemment, une lettre avait été transmise à vos services, accompagnée d'un dossier complet de 313 pages présentant l'ensemble des éléments relatifs aux procédures engagées contre Airbnb France et Airbnb Irlande, dans le cadre de la plainte déposée contre les avocats Me Xavier de Lipski et Me Rouhette.

Afin de compléter ce dossier et de clarifier certains points essentiels, nous joignons aujourd'hui des pièces supplémentaires. Ces documents comprennent notamment les conditions de la garantie hôte ainsi que les rapports d'expertise Crawford & Co, qui n'avaient pas été portés à votre connaissance dans leur intégralité. Ces pièces constituent le cœur du litige et sont essentielles pour l'examen complet et impartial des droits de ma cliente.

Nous vous prions de bien vouloir prendre en compte ces pièces complémentaires et de les intégrer au dossier existant, afin de garantir la transparence et l'examen rigoureux de l'ensemble des éléments relatifs aux procédures Airbnb France et Airbnb Irlande.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Maitre Benjamin Dewhurst

P.O.

BENJAMIN DEWHURST
AVOCAT À LA COUR

11,rue Soufflot
75005 Paris
Téléphone. Mobile : 06 29 59 60 03
maitrebenjamindewhurst@gmail.com
benjamin.dewhurst@cabinet-dewhurst.com
www.cabinet-dewhurst.com

15 september 2025

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 – Chambre 10
RG 25/08933

Le Procureur de la Cour d Appel
34, quai des Orfèvres
75001 Paris

delegationgenerale@avocatparis.org
deonto@avocatparis.org

Objet : Réponse aux communiqués et ordonnances rendus par la Cour d'appel de Paris
Affaire : Nooshkin RAZZAGHI-GALE c/ S.A.R.L. Airbnb France & Airbnb Ireland Unlimited Company

Références :

- **Ordonnance de jonction – RG n° 25/08933 (Airbnb Irlande)**
- **Ordonnance d'irrecevabilité – RG n° 25/11117 (Airbnb France)**
- **Mise en état sans présence des avocats – RG n° 25/10702**
- **Autres communiqués émis le 10 septembre 2025**

Demande de Réexamen des Procédures Judiciaires : Protection des Droits de la Demanderesse

Madame la Présidente, Monsieur le Procureur Général,

Nous souhaitons attirer votre attention sur les incohérences manifestes dans la gestion de notre dossier par la Cour d'appel.

N° RG 25/10322 - N° Portalis 352J-W-B7J-DAWQC , du 11 septembre 2025 – Mise en état sans présence nécessaire des avocats – Mme Nooshkin Razzaghi Khamsi vs Airbnb Ireland Unlimited Company – (PIÈCE N 1)

Nous avons reçu un document relatif à la mise en état de notre dossier opposant Mme Razzaghi GALE à Airbnb Ireland Unlimited Company. Cependant, ce document **ne fournit pas les informations essentielles** : il ne mentionne pas la date de dépôt du recours en révision, ne précise pas la recevabilité de celui-ci, et se limite à indiquer des dates pour des échanges électroniques avant l'audience. Une communication de ce type devrait normalement **rapprocher le contexte du dossier, rappeler les démarches accomplies et fournir des informations claires sur la procédure**, ce qui n'est pas le cas ici, laissant une impression de **manque de transparence et de visibilité** pour les parties concernées.

EXPLICATION – Nous entendons que cette Mise en État relève de Notre contestation a l'ordonnance du 29 avril 2025 rendue par le juge Pierre Chaffenet, en lui sollicitant une rétractation, accompagnée de deux documents successifs datés des 13 mai et 6 juin 2025, mettant en évidence des erreurs manifestes dans le traitement du dossier. L'acceptation de notre demande de rétractation souligne l'existence d'**incohérences et d'erreurs dans le jugement initial**.

Au vu de ces éléments, nous **avons sollicité respectueusement** que le juge Chaffenet **revoit son ordonnance afin de prendre en considération les erreurs manifestes relevées**, et, le cas échéant, **procède à une rectification ou à l'annulation partielle ou totale du jugement initial**.

Dans l'ensemble, cette mise en état du 11 septembre 2025, **nous apparaît erronée**, car à aucun moment **nous n'avons sollicité un recours en révision et nos conclusions en témoignent** .

Par ailleurs, une telle procédure de révision **n'est pas compatible avec l'appel déjà en cours devant la Cour d'appel**. Le document reçu ne reflète donc pas fidèlement notre démarche ni la situation réelle du dossier. Nous sollicitons respectueusement que le tribunal prenne en considération cette incohérence et rectifie la procédure, afin que les communications et les actes du dossier correspondent strictement à ce qui a été effectivement demandé.

N° RG 25/10702 - N° Portalis 352J-W-B7J-DAYB4 – Mise en état sans présence nécessaire des avocats – Mme Nooshkin Razzaghi Khamsi vs S.A.R.L. Airbnb France (PIÈCE N 2)

Nous avons reçu ce document le même jour que celui relatif à Airbnb Irlande successivement , ce qui crée une **confusion notable**, car les deux communications présentent **les mêmes manquements et imprécisions**. Ce document concerne la mise en état de l'affaire opposant Mme Razzaghi GALE à **Airbnb France** et fait référence à un **recours présenté comme une demande de révision d'ordonnance**, portant sur l'ordonnance rendue par le conseiller de la mise en état de la Cour d'appel de Paris du 23 octobre 2024. **(PIECE 18 , Requête Ordonnance Revision Désistement)**

Cependant, il ne clarifie pas la nature exacte de ce recours, ne mentionne pas de manière précise les dates de dépôt initial, et se limite à fixer des délais pour des échanges électroniques avant l'audience du 15 octobre 2025. Comme pour le document concernant Airbnb Irlande, ce courrier **manque de transparence**, ne donne pas suffisamment de contexte sur le dossier, et laisse l'impression que les communications officielles **ne reflètent pas fidèlement les démarches réellement entreprises** par la demanderesse.

Explication : Le présent document se rapporte à notre requête de révision de l'ordonnance du 12 mars, ayant transformé un désistement partiel en désistement total, contrairement à la volonté exprimée. **(PIÈCE N 6)**

Par ailleurs, il convient de rappeler que la révision avait pour objectif de rétablir la recevabilité de notre appel, qui avait été fragilisé par des manœuvres procédurales visant à le rendre caduc. À présent que l'appel contre Airbnb France est pleinement en cours, il reste difficilement compréhensible qu'une mise en état aussi imprécise et incohérente nous soit communiquée, alors que nos conclusions complètes sont déjà prêtes à être déposées. (PIECE N 6)

Nous souhaitons attirer l'attention sur des **irrégularités et anomalies documentées** dans la procédure engagée contre Airbnb France et Airbnb Irlande. Ces faits sont **étayés par nos pièces jointes**, incluant correspondances, conclusions et plaintes déposées. À ce titre, une plainte a été déposée à l'encontre de l' ancien conseil, Me Xavier de Lipski, ainsi que de l'avocat de la partie adverse, auprès du procureur de la République, du procureur général près la Cour d'appel et des barreaux de Paris et de Meaux. Ces éléments démontrent que certains actes procéduraux ont pu affecter la recevabilité de cet appel et justifient que la juridiction prenne pleinement en compte l'ensemble des faits et documents pour une appréciation complète et objective de la situation.

Les documents constitutifs du cœur du litige, en particulier la garantie hôte (pièces 3 et 5) et les rapports des experts incendie de Crawford & Co, déposés par la partie adverse tant contre Airbnb Irlande que contre Airbnb France, présentent des incohérences majeures. La garantie hôte, par exemple, indique dans ses pages 1 à 5 une couverture proche d'une police d'assurance classique, tandis que les pages 12 à 17 présentent des informations directement contradictoires, rendant le document incohérent et difficilement interprétable. De même, les rapports d'expertise omettent plusieurs annexes essentielles et sont fragmentés dans les conclusions adverses. De tels documents, centraux pour l'appréciation des faits et la détermination des responsabilités, ne peuvent être considérés comme fiables ni exhaustifs, ce qui compromet la transparence et la régularité de la procédure **(PIECE N 7)**

Contradictions et manquements dans le rapport Crawford & Co

Il ressort du rapport de Crawford & Co de nombreuses contradictions et affirmations manifestement inexactes. D'une part, la réclamation a été qualifiée à tort de « malveillante », alors qu'une telle accusation, si elle était fondée, aurait dû être signalée aux autorités compétentes. D'autre part, le rapport mentionne une visite prétendument effectuée le 8 avril, alors que la première visite avérée a eu lieu le 27 mars, ce qu'atteste un second rapport signé par Ollie Watermann. Par ailleurs, les experts désignent la demanderesse comme « assurée », admettant ainsi implicitement que la garantie hôte fonctionnait comme une véritable assurance.

Enfin, le rapport affirme que le système de détection incendie aurait été déconnecté, alors que le rapport des pompiers confirme qu'à leur arrivée, les alarmes retentissaient toujours. Ces contradictions majeures, ajoutées au fait que l'entretien n'a eu lieu que le 9 avril, soit plusieurs semaines après l'incendie du 18 mars, démontrent le caractère trompeur et peu fiable de ce rapport.

Il est également important de souligner que le rapport de Crawford & Co, pourtant central dans ce litige, a été dissimulé pendant plus de deux ans avant d'être communiqué par la partie adverse. Ce retard volontaire, ajouté au fait que le document a été produit de manière fragmentée et partielle, a eu pour effet de masquer des éléments essentiels déjà clarifiés par ailleurs, mais ignorés dans l'analyse de la procédure. Une telle présentation tronquée, portant sur une pièce au cœur même du litige, ne peut qu'induire le tribunal en erreur et compromettre l'examen loyal et complet des faits

Ces pratiques révèlent une atteinte grave au principe de loyauté dans l'administration de la preuve, principe qui doit pourtant guider toute procédure équitable.

Dans nos conclusions, nous avons réaffirmé à plusieurs reprises que l'ensemble de la procédure engagée à l'encontre d'Airbnb France et Airbnb Irlande repose sur des irrégularités évidentes et une manipulation flagrante des pièces, lesquelles doivent être examinées par la cour d'appel de manière impartiale et rigoureuse.

Enfin, il est important de mentionner que Me Xavier de Lipski, précédemment en charge de la défense dans cette affaire, fait actuellement l'objet d'une procédure devant la Cour d'appel (RG 25/00371) relative à un litige d'honoraires. Ce contentieux révèle des manquements professionnels graves et soulève des interrogations sur la gestion irrégulière du dossier, notamment le désistement d'appel effectué sans le consentement express de Madame Gale, ce qui a conduit à l'ordonnance d'irrecevabilité frappant l'appel initial.

DA N° 25/13257 – N° RG 25/11117 - N° Portalis 35L7-V-B7J-CLSTY – Pôle 4, Chambre 10 – Mme Nooshkin Razzaghi Khamsi vs S.A.R.L. Airbnb France – 8 juillet 2025-

Le 8 juillet 2025, le greffe a sollicité des explications sur la recevabilité de notre appel contre Airbnb France en invoquant un prétendu retard, alors même que l'appel avait été validé et **inscrit au rôle le 3 juillet 2025**. Cette situation soulève des interrogations sur la gestion du dossier et crée une confusion qui perturbe le bon déroulement de la procédure. **(PIÈCE N 8) - Inscription au role (PIECE N 20)**

Cour d'Appel de Paris – N° RG 25/11117 - N° Portalis 35L7-V-B7J-CLSTY – Irrecevabilité de l'appel de Mme Nooshkin Razzaghi-Khamsi contre Airbnb France – Incompréhension totale - 10 septembre 2025 - (PIÈCE N 3)

Plus incompréhensible, l'Ordonnance reçue le 10 septembre, prononce l'**irrecevabilité de l' appel**, en invoquant encore une fois un prétendu retard, alors même que l'appel avait été **régularisé le 3 juillet 2025** et avait été **pleinement accepté et inscrit au rôle**.

Cette nouvelle décision fait référence à une série d'ordonnances précédentes, y compris un désistement intervenu en octobre 2024 et un rejet d'une demande de rectification en mars 2025. La logique de l'ordonnance laisse apparaître une **incompréhension totale** de la situation réelle : notre appel n'était pas un dépôt hors délai injustifié, mais la continuation d'une procédure déjà entamée et dûment enregistrée. L'acte souligne également l'absence de justification sur le délai invoqué, alors que nous avions fourni toutes les informations nécessaires. Dans l'ensemble, ce document **ne reflète pas fidèlement la chronologie et la recevabilité de notre démarche**, ce qui crée une confusion et un sentiment de traitement injuste. Comment expliquer une telle confusion alors que nous avons transmis de nombreux documents, reçus et suivis quasi quotidiennement

Nous tenons à préciser que la constitution de l'avocat **d'Airbnb France n'a eu lieu que le 2 septembre 2025**. Conformément à l'article 902 du Code de procédure civile, le délai d'un mois pour constituer avocat doit être respecté, et à ce jour, nous nous situons pleinement dans ce cadre. Nos conclusions sont prêtes et seront déposées en temps utile, ce qui démontre que nous respectons les délais procéduraux, contrairement à ce qui a pu être insinué pour tenter d'obtenir une irrecevabilité.

Par ailleurs, l'ordonnance du 10 septembre 2025 sur Recevabilité rendue par la Cour d'appel de Paris ne manque pas de soulever de sérieuses interrogations. Si elle tranche formellement sur la recevabilité de l'appel, elle laisse pourtant apparaître des contradictions internes, une interprétation contestable du désistement et, surtout, une absence de réelle considération pour les droits de la défense. Les principaux points problématiques peuvent être résumés comme suit

Incohérences de l'ordonnance du 10 septembre 2025 -

1. **Contradiction sur la recevabilité**
   L'ordonnance reconnaît que Mme Gale avait interjeté appel dans les délais après la décision du 11 juin 2024, mais elle déclare le nouvel appel du 3 juillet 2025 « hors délai ». Cette double qualification crée une incohérence.

2. **Assimilation contestable du désistement**
   La Cour traite le désistement comme une clôture définitive du droit d'appel, alors qu'en procédure civile, le désistement éteint seulement l'instance en cours et n'empêche pas un nouvel appel dans le délai légal.

3. **Absence de réponse sur la contestation du désistement**
   L'ordonnance écarte la question de fond : Mme Gale soutenait que son désistement n'était pas total et qu'il avait été vicié. Le juge se limite à rappeler qu'aucun déféré n'a été exercé contre l'ordonnance du 12 mars 2025, sans examiner le problème réel.

4. **Calcul discutable du délai d'appel**
   Le délai d'un mois (article 538 CPC) est appliqué directement à la décision du 11 juin 2024, comme si aucun appel n'avait été introduit. Or, un appel avait bien été enregistré puis

frappé de désistement contesté. Cette logique aboutit à écarter la recevabilité de façon circulaire.

5. **Procédure non contradictoire**
   L'ordonnance relève une « absence d'observations écrites » de l'appelante, alors que l'acte d'appel rectificatif visait justement à relancer la procédure. Cette absence de débat accentue le caractère expéditif et défavorable de la décision.

Selon l'article 455 du Code de procédure civile, toute décision judiciaire doit être motivée, en prenant en compte les éléments et pièces présentés par les parties. Dans le cas de l'ordonnance d'irrecevabilité, il est manifeste que les incohérences relevées, ainsi que l'absence d'examen des arguments de l'appelante, remettent en cause le respect de cette exigence. La décision semble s'appuyer sur des bases erronées et ne fournit pas une motivation adéquate, ce qui affaiblit sa légitimité.

Airbnb Ireland

L'appel contre **Airbnb Irlande** est pleinement actif depuis le 20 août 2025, date à laquelle l'affaire a été inscrite au rôle. Nos conclusions avaient été déposées dès le 29 juillet 2025 et régulièrement signifiées par huissier conformément à l'usage. La déclaration d'appel initialement incomplète quant à la mention de l'intimée a été rectifiée le 25 août 2025, levant toute ambiguïté. La partie adverse a constitué avocat le 9 septembre 2025 à 14h40. Ainsi, tous les actes de procédure – déclaration, conclusions et significations – ont été accomplis dans les délais légaux et validés par le tribunal, ce qui confirme la régularité complète de notre démarche. Tout cela a été confirmé par la Cour d'Appel le 9 septembre dernier. **(PIÈCES 9, 10, 11, 12, 13)**

Nous exprimons notre profonde incompréhension face à ces décisions, qui apparaissent **contradictoires et incohérentes** : des **appels acceptés puis rejetés**, des **désistements interprétés de manière divergente selon les affaires**, et des **ordonnances rendues sans que le contenu complet des conclusions de la demanderesse ait été pris en considération**, ce qui laisse planer un doute sérieux sur **l'équité et la régularité de la procédure**, et semble bénéficier de manière injustifiée à la partie adverse, **Airbnb France et Ireland**.

De plus, cette semaine, nous avons reçu des notifications indiquant que les appels concernant Airbnb Irlande et Airbnb France ont été acceptés, après de longues périodes de blocage et d'irrégularités dans le suivi des dossiers. Les changements successifs de numéros RG compliquent la procédure et renforcent l'impression d'incohérence et de traitement inégal, laissant penser que les décisions prises jusqu'à présent ne reflètent pas un examen complet et équitable des conclusions de la demanderesse

Opposition à la jonction des dossiers RG 25/08933 et RG 25/13702 du 10 septembre 2025 **(PIECES N 4, N5)**

Refus catégorique de la jonction des dossiers RG 25/08933 et RG 25/13702

La décision de la Cour d'appel de Paris de regrouper les procédures RG 25/08933 et RG 25/13702, malgré l'appui formel sur les articles 367 et 368 du Code de procédure civile, est contestée au motif qu'elle compromet gravement le droit à un procès équitable, garanti par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme. Les deux affaires présentent des enjeux distincts et des responsabilités spécifiques, et leur jonction brouille la clarté des faits, affaiblit la position de la demanderesse et risque de diluer l'examen des manipulations et irrégularités constatées dans chaque procédure.

Cette jonction est ainsi manifestement injustifiée et préjudiciable, car elle confère un avantage indu à la partie adverse en masquant des éléments essentiels du dossier et en empêchant l'analyse rigoureuse et séparée des responsabilités d'Airbnb France et Airbnb Ireland. Elle doit être refusée afin de préserver l'intégrité, la transparence et l'équité du processus judiciaire.

En vertu de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, "toute personne a droit à un procès équitable, public et dans un délai raisonnable." Or, dans cette affaire, des manquements au contradictoire ont eu lieu. La tenue de l'audience sans information préalable de Mme Gale a gravement porté atteinte à ses droits fondamentaux, remettant en cause l'équité de la procédure

Pourtant, **toutes les explications et preuves fournies au cours de l'ensemble des procédures contre Airbnb Irlande et Airbnb France mettent en évidence de nombreuses irrégularités**, y compris des **manipulations de procédure, des documents falsifiés et des pièces mal interprétées ou ignorées**. Malgré ces éléments, **des condamnations successives ont été prononcées**, entraînant **la saisie du compte bancaire de la demanderesse et d'autres conséquences graves**, ce qui renforce notre incompréhension et notre inquiétude quant à l'équité et à la régularité de l'ensemble du processus judiciaire.

« Ces deux documents reçus de la Cour d Appel apparaissent contradictoires et défavorables à la demanderesse. D'une part, **l'appel contre Airbnb France, qui avait initialement été accepté, est maintenant déclaré irrecevable**, fermant ainsi une voie de contestation essentielle. D'autre part, **les procédures contre Airbnb France et Airbnb Irlande sont jointes sous un seul numéro**, ce qui risque de faciliter à Airbnb la gestion de la procédure à son avantage et de diluer la contestation de la demanderesse, alors même que celle-ci cherche à mettre en lumière **des manipulations et la responsabilité des différentes entités.** De plus, de manière unilatérale, la Cour a traité notre requête initiale en rétractation comme une demande de révision, alors même qu'une telle révision est incompatible avec un appel déjà en cours devant la Cour d'appel.

Nous nous permettons de transmettre la lettre de plainte adressée au Barreau ainsi qu'au Procureur de la République, mettant en lumière l'ensemble des irrégularités manifestes et des

incohérences graves survenues dans les procédures opposant la demanderesse à Airbnb France et Airbnb Irlande. Cette plainte en date du 11 août est accompagnée d'un dossier complet de 313 pages, présentant de manière détaillée et documentée toutes les pièces et éléments qui mettent en évidence des dispositions contestables dans le traitement du dossier et les préjudices subis par la demanderesse. Il apparaît clairement que le tribunal ne peut passer outre ces éléments, et que leur examen approfondi est indispensable afin d'assurer l'équité, la transparence et la bonne administration de la justice dans cette affaire.**(Voir lettre Plainte accompagnée d' un fichier de 313 pages PAGES 14,15,16)**

De plus, la demanderesse a subi des **condamnations successives**, dont la conséquence a été la **saisie de son compte bancaire**, illustrant le préjudice concret et immédiat causé par ces procédures. **(PIÈCE N 17)**

Il est important de noter que la distinction entre Airbnb France et Airbnb Irlande soulève des questions quant à la répartition des responsabilités. Les éléments de preuve disponibles semblent indiquer des liens étroits entre les deux entités, ce qui pourrait suggérer un besoin de transparence accrue dans la gestion de la situation. L'affaire dépasse l'incident initial et mérite une attention particulière afin d'assurer que les obligations contractuelles et fiscales soient clairement établies.

Si la jonction des procédures était maintenue, les pratiques fautives spécifiques à Airbnb France risqueraient d'être diluées dans une procédure commune, réduisant l'efficacité des sanctions et empêchant la pleine reconnaissance des manœuvres délictueuses ainsi que de leurs conséquences financières, contractuelles et fiscales. L'affaire dépasse aujourd'hui les seules conséquences de l'incendie subi par la demanderesse : elle vise à établir la responsabilité globale du groupe Airbnb, dont la structuration via des entités écran, notamment Airbnb Irlande, a artificiellement dissocié les obligations légales et fiscales de la société principale. Une jonction irait donc à l'encontre de l'intérêt de la justice et de la protection de la demanderesse, en masquant le rôle central d'Airbnb France et en diminuant l'effet dissuasif des mesures à prendre

Par ailleurs, en raison de récents changements de numéro RG, auxquels nous nous sommes pleinement conformés, trois de nos documents déposés ont été rejetés sous prétexte de référence à un RG erroné. Cette situation entraîne des retards importants et une confusion considérable, malgré notre strict respect des nouvelles exigences de la cour.

Nous souhaitons faire part de notre opposition à cette procédure, qui, telle qu'elle est actuellement appliquée, semble désavantager la demanderesse et compromettre l'équité du traitement du dossier.

Nous contestons que cette affaire soit vidée de son sens et de sa substance. Nous nous réservons tous recours, y compris au titre de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, afin d'assurer le droit à un procès équitable et l'examen complet du fond du dossier.

Nous tenons à souligner l'extrême gravité de la situation, qui a infligé à la demanderesse des souffrances profondes, une insécurité financière durable et une atteinte globale à sa vie, en raison d'irrégularités manifestes et de manquements répétés dans la gestion de son dossier. La jonction des procédures risquerait de diluer la responsabilité des sociétés Airbnb France et Airbnb Irlande,

en brouillant la lecture des faits et en dissimulant des éléments cruciaux. Nous rejetons catégoriquement cette jonction et exigeons qu'une analyse complète, transparente et équitable soit effectuée, prenant en compte l'intégralité des preuves et pièces communiquées, afin que justice soit rendue dans toute sa rigueur et sans compromis.

En conséquence, nous sollicitons :

- l'annulation de la décision de jonction des procédures, afin que les deux appels suivent leur cours séparément ;
- la fixation des clôtures respectives au 18 novembre 2025 et au 24 décembre 2025, conformément au calendrier initial concernant Airbnb Irlande ;
- la prise en compte de nos demandes réitérées de fixation, déjà formulées à plusieurs reprises sans réponse ;
- le maintien de la rétractation obtenue dans l'affaire Airbnb Irlande, telle que prononcée sur la base de nos conclusions, sans remise en cause de son effet.

Veuillez croire , **Madame la Présidente, Monsieur le Procureur Général,**, en l expression de nos salutations respectueuses

Maitre Benjamin Dewhurst
P.O.

BORDEREAU DE PIÈCES COMMUNIQUÉES

Pièce 1 – *Ireland* – Bulletin de mise en état sans précision (15).pdf
Document émanant de la Cour d'appel relatif à la procédure contre Airbnb Ireland.

Pièce 2 – *Airbnb France* – Bulletin de mise en état sans précision (16).pdf
Document émanant de la Cour d'appel relatif à la procédure contre Airbnb France.

Pièce 3 – Décision d'irrecevabilité de l'appel France (19).pdf
Décision rendue concernant l'irrecevabilité de l'appel contre Airbnb France.

Pièce 4 – Ordonnance de jonction – Décision (23).pdf
Décision ordonnant la jonction des deux procédures.

Pièce 5 – Jonction formalisée signée et estampillée (2551_001).pdf
Copie officielle signée et tamponnée de l'ordonnance de jonction.

Pièce 6 – France – Appel RG 25/1117.pdf
Copie de la déclaration d'appel concernant la procédure France.

Pièce 7 – Conditions de la Garantie Hôte (Airbnb FR – pièce adverse n°5).pdf
Document central versé par la partie adverse relatif à la "Garantie Hôte".

Pièce 8 Notification de l'irrecevabilité de l'appel pour prétendu retard.

Pièce 9 – Inscription au rôle (communiqué par email).pdf
Communication de l'inscription au rôle par voie électronique.

Pièce 10 – CDEF_032577_2025-09-09_14h40.pdf
Document de procédure transmis le 9 septembre 2025.

Pièce 11 – Déclaration d'appel rectificative de Mme Gale (20 août 2025 – RG 25/13702).pdf
Déclaration rectifiant l'appel initial, enregistrée sous un nouveau numéro RG.

Pièce 12 – Constitution en défense Airbnb Ireland (TJ Paris – 9 septembre 2025 – RG 25/10322).pdf
Constitution d'avocat par Airbnb Ireland.

Pièce 13 – Signification pour Airbnb Ireland (14 août 2025 – RG 25/08933).pdf
Exploit de signification d'huissier à l'encontre d'Airbnb Ireland.

Pièce 14 – Contestation adressée au Bâtonnier de Paris (signée).pdf
Plainte déposée devant le Bâtonnier concernant les irrégularités de la procédure.

Pièce 15 – Fichier (pages 1 à 100).pdf
Première partie d'un dossier volumineux (313 pages).

Pièce 16 – Fichier (pages 101 à 313).pdf
Deuxième partie du même dossier volumineux, compressé.

Pièce 16 (bis) – Fichier (pages 101 à 200).pdf
Version alternative du découpage du dossier volumineux, pour faciliter la lecture.

Explication : le dossier complet de 313 pages a dû être scindé en plusieurs fichiers en raison de sa taille. Les pièces 15, 16 et 16 bis représentent le même dossier, simplement découpé différemment pour être transmis par RPVA.

Pièce 17 – Huissier – Saisie bancaire. pdf
Procès-verbal de saisie-attribution sur le compte de la demanderesse.

Pièce 18 – Requête en révision du désistement. pdf
Demande tendant à la rétractation/rectification d'une ordonnance de désistement.

Pièce 19 – RG – Cour d'appel / Xavier de Lipski.pdf
Document relatif à la procédure devant la Cour d'appel (juge rapporteur).

Pièce 20 – Inscription au rôle – France (convocation).pdf
Convocation pour inscription au rôle concernant la procédure France.

Pièce 21 – Inscription au rôle – Irlande (communiqué par email).pdf
Convocation/notification concernant la procédure Irlande.

Pièce 22 – Rapport Crawford & Co – Mme Harewood (preliminary report signé).pdf
Rapport d'expertise incendie versé par la partie adverse.

Pièce 23 – Rapport Crawford & Co – M. Waterman (rapport adverse signé).pdf
Rapport d'expertise complémentaire versé par la partie adverse.

Pièce 24 – Rapport fragmenté présenté par la partie adverse (Airbnb IR – pièce n°6).pdf
Version incomplète et partielle d'un rapport, communiquée par la partie adverse.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

MESSAGE AUX AVOCATS

[redacted]

4ème chambre 1ère section

N° RG 25/10322 - N° Portalis 352J-W-B7J-DAWQC

DEMANDEUR ET AUTRES
Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI
Rep/assistant : Me Benjamin DEWHURST - #C1650

DEFENDEUR ET AUTRES
Société AIRBNB IRELAND UNLIMITED COMPANY agissant postulants et diligences
Rep/assistant : Me Thomas ROUHETTE - #K0151

Paris, le 03 Septembre 2025

Maitres,

Vu la constitution dans les intérêts de la SARL Airbnb France en date du 2 septembre 2025,

Vu l'audience de mise en état en date du 10 septembre 2025,

Pour des raisons de traitement informatique liées au suivi du dossier, un nouveau numéro de rôle général a été attribué à votre affaire : la référence de dossier 25/01361 devient ainsi la référence **n° 25/10322.**

Par ailleurs, au regard de la constitution susvisée, il y a lieu de procéder au rétablissement plein et entier du contradictoire, principe cardinal dont il découle, notamment en vertu de l'article 16 du code de procédure civile, que la société intervenant à l'instance doit être informée de l'ensemble des éléments de la procédure.

En conséquence, le conseil de Mme Razzaghi-Khamsi Gale est invité, en prévision de la prochaine audience de mise en état du 10 septembre prochain, à retransmettre par voie électronique, sous le nouveau numéro de RG, les actes de procédure accomplis par ses soins les 6 juin et 6 juillet 2025, et à communiquer à la défenderesse l'ensemble des pièces qui y sont visées.

Enfin, au regard de l'évolution de la procédure, le juge de la mise en état convoque les conseils des parties à l'audience physique de mise en état du 10 septembre 2025 (10 heures 10 en salle 6.11).

Cordialement

Le greffe