COUR D'APPEL DE PARIS **N° RG : 25/08933**
Pôle 4 - Chambre 10 Portalis : 35L7-V-B7J-CLMGB

REMPLACE / Ajout d'un paragraphe en rouge :
Conclusions n°3 – Conclusions sur incident : Réplique à la demande de caducité et sur la compétence (réponse aux conclusions de Airbnb Irlande du 26/11/2025)
Régularisé par RPVA le 31 décembre 2025

POUR"

Madame Gale **retraitée,**
née le à ,
de nationalité Française,
domicilié 10, avenue de Champaubert – 75015 Paris. APPELANTE

Ayant pour avocat

Maître Denis Gael WOMASSOM TCHUANGOU
Avocat au barreau de Paris,
13, rue Pierre Mauroy - 75018 Paris
N° de Toque M1

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,

Ayant pour avocat

Maître Thomas ROUHETTE
Address: ,
75008 Paris

PLAISE A LA COUR

I - Limin Litis et irrégularités de procédure

Exposé de la procédure et des irrégularités;

Devant la cour d' appel de Paris La présente procédure s'inscrit dans un contexte profondément **entaché d'irrégularités procédurales**, **tant devant le tribunal de première instance que devant la Cour d'appel** dans les suites des deux procédures distinctes visant **Airbnb France et Airbnb Irlande.** Des la procédure initiale contre Airbnb France en 2022/23 , des dysfonctionnements graves ont affecté le déroulement du procès, puis se sont prolongés en appel par une **succession d'ordonnances contradictoires**, de rectifications tardives et de confusions **entre les décisions de la cour d' appel** . Cette accumulation

d’anomalies, reconnues pour partie par la Cour elle-même, **(p,114)** a rendu la procédure illisible et a porté atteinte aux droits de Demanderesse , tant sur le plan juridique qu'économique

Dans le cadre de la présente procédure, nous invoquons le principe **'in limine litis'** pour souligner l'importance cruciale de soulever les exceptions de procédure en cours du litige. Cette invocation est d'autant plus pertinente compte tenu des nombreuses irrégularités et des décisions successives qui ont entaché le déroulement de cette affaire. En agissant maintenant, nous cherchons à protéger les droits de la demanderesse et à garantir un traitement équitable, en rappelant que toute objection procédurale doit être examinée dans le contexte d'une procédure qui a manqué de clarté et de rigueur. La chronologie des événements révèle une succession d'actions qui, loin de respecter les normes procédurales établies, ont créé un environnement juridique incertain. Ainsi, cette demande vise à restaurer l'intégrité de la procédure et à assurer que toutes les parties respectent leurs obligations légales, renforçant ainsi la position et le droit de la demanderesse à une défense efficace.

Dans le cadre de la présente procédure, il est impératif de rappeler que, selon l'article 73 du Code de procédure civile, toute exception de procédure doit être soulevée in limine litis. Cette exigence vise à garantir un traitement équitable et à éviter les abus de procédure. En l'espèce, les irrégularités constatées dans le déroulement de l'affaire, notamment les décisions successives et les modifications apportées sans respect des normes procédurales, soulèvent des doutes sérieux quant à la légitimité des objections soulevées par Airbnb Ireland . En ne respectant pas cette obligation de soulever des exceptions dès à présent ,Airbnb Irlande compromet non seulement la clarté de la procédure, mais également le droit à une défense effective, tel que garanti par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme

Nous évoquons aujourd'hui le principe 'in limine litis' pour souligner que la situation actuelle de cette affaire a été considérablement compliquée par les changements de position d'Airbnb au fil du temps. En effet, la partie adverse a modifié ses arguments et ses objections à plusieurs reprises, rendant la procédure de plus en plus opaque et difficile à suivre. Ces changements, couplés aux irrégularités et aux éléments des irrégularités que nous montrons dans ces conclusions avec preuve à l' appui , justifient la demande d'examen immédiat des exceptions procédurales. Il est impératif que la Cour prenne en compte ces évolutions pour garantir un traitement équitable et restaurer l'intégrité du processus judiciaire. En agissant maintenant, nous cherchons à clarifier les enjeux et à protéger les droits de Demanderesse face à une procédure devenue chaotique, afin de garantir que toutes les parties respectent leurs obligations légales.

Ces contradictions internes imposent dès lors à la Cour une **vérification approfondie** tant de l’authenticité des documents produits que de la version réellement applicable et de la portée juridique effective de cette affaire

- **Déport de l’avocat de Demanderesse , Maître Xavier de Lipski, dans des conditions douteuses :Demanderesse tiens à rapporter les faits suivants:** trois jours avant l’audience de première instance, Maître de Lipski a envoyé une lettre au juge annonçant son déport, à l’insu de sa cliente, tout en adressant le même jour des emails à Demanderesse lui indiquant qu’il serait présent pour plaider. (**p,1)**Demanderesse indique que le jour de l’audience, son avocat s’est présenté mais n’a pas plaidé, il s’est installé à côté des Avocats de Airbnb France. . Pendant près de deux mois, période au cours de laquelle un jugement du 11 juin 2024 est intervenu, suivi d’une condamnation manifestement infondée, Demanderesse s’est retrouvée sans avocat, dans l’urgence de trouver un remplaçant pour assurer sa défense.

- **Rétractation de l’ordonnance du 29 avril 2025** : Egalement procédure engagée simultanément en l’appel contre Airbnb Irlande le 6 juin 2025 , ouvrant une nouvelle mise en état le 15 octobre 2025 dont l’issue reste pendante. **(p, 38 conclusions Rétractation et p,40 la mise en état)**

- **Révision de l’ordonnance du 23 octobre et 12 mars 2024** : suite au désistement total intervenu à l’insu de Demanderesse dans l’affaire Airbnb France, nécessitant une demande de révision et une nouvelle mise en état,

toujours en attente d'annulation des ordonnances concernées.**(p,31 Ordonnance 12 mars 2025 p, 93 Ordonnance 23 octobre), (p,94 Conclusions Révision)**

- **Manœuvres dilatoires de la partie adverse** : succession de décisions, rétractations, mises en état et révisions dans des conditions manifestement viciées.

- **Désistement de son deuxième avocat** : Demanderesse tient à préciser qu'elle s'est retrouvée sans avocat pour **une deuxième fois Indépendamment de sa volonté ;** en effet: deux jours avant l'audience de référé contre Airbnb France du 2 décembre 2025 **(p,119)** dans la procédure contre Airbnb France, son avocat s'est retiré de l'affaire laissant à nouveau Demanderesse sans représentation et perturbant gravement le déroulement de l'instance.

La Cour doit tenir compte du **caractère systématique et coordonné des anomalies** constatées dans les procédures, qu'il s'agisse des désistements successifs des avocats de Demanderesse , étonnamment à chaque fois deux jours avant l' audience décisive contre un multinational valorisant de 11 milliards .

Ces faits **ne peuvent être considérés comme de simples hasards ou erreurs procédurales** . Ils révèlent une **stratégie délibérée d'une entité de 11 milliards**, visant à retarder, compliquer et affaiblir la position de la demanderesse face à l'incendie et à la demande d'indemnisation, faute d'arguments juridiques sérieux.

La Cour est donc appelée à **prendre pleinement en compte ces manœuvres dilatoires**, à sanctionner l'abus de procédure et à garantir que les droits de Demanderesse soient protégés et que l'affaire soit jugée sur le fond, conformément au principe du contradictoire et au droit à un procès équitable (article 6 §1 CEDH).

I. Contexte de l'Incendie et Responsabilités d'Airbnb

"Le 18 mars 2021, un incendie dévastateur s'est déclaré dans la propriété de Demanderesse à Londres , entraînant des différends significatifs avec Airbnb Irlande concernant la couverture d'assurance et les responsabilités respectives des parties. Il est crucial de rappeler que la Garantie des Hôtes de 2021, considérée comme une garantie quasi identique à une police d'assurance distincte, offre une couverture allant jusqu'à 1 million de dollars, destinée à protéger les utilisateurs contre divers risques liés à la location de leur logement. (**p,53) (p,48 campagne Airbnb elle même)**

Cette garantie illustre non seulement l'engagement d'Airbnb envers ses hôtes, mais souligne également l'importance d'une protection juridique adéquate dans le cadre de la location de biens. Cependant, au fil de la procédure, nous avons mis en lumière des irrégularités et des éléments et manquement et carence qui remettent en question la bonne foi d'Airbnb dans la gestion de ce litige. Ces anomalies, que nous avons documentées de manière exhaustive, révèlent une série de manquements aux obligations contractuelles et aux normes de transparence, justifiant ainsi notre demande d'examen approfondi des responsabilités et des engagements d'Airbnb. Il est impératif que le tribunal prenne en compte ces éléments pour garantir un traitement équitable et protéger les droits de Demanderesse dans cette affaire.

Il est essentiel de préciser que le bien immobilier ayant fait l'objet de l'incendie — pour lequel la plateforme Airbnb n'a procédé à aucun dédommagement — vient d'être saisi par l'établissement financier en raison de défauts de paiement. Cette saisie intervient dans un contexte directement lié à l'absence d'indemnisation consécutive au sinistre, laquelle a gravement compromis la situation financière de Demanderesse L'enchaînement de ces événements établit un lien manifeste entre le refus de prise en charge du préjudice subi et l'aggravation des difficultés économiques ayant conduit à la perte du bien.

La présente procédure s'inscrit dans un contexte **gravement et durablement entaché d'irrégularités procédurales**, tant en première instance que dans la suite des deux procédures distinctes visant Airbnb France et Airbnb Irlande devant la cour d' appel de Paris.

La condamnation de première instance , alors entachée des erreurs graves a conduit Demanderesse à engager **simultanément une procédure de rétractation (P,38) de l' ordonnance du 29 avril 2025 (p, 39) , avec l' appel en cour et immédiatement une révision de l' ordonnances du 23 Octobre 2024 , (p 94)**

La rétractation ayant été **admise**, avec l'ouverture d'une **nouvelle mise en état**, dont l'issue reste à ce jour pendante**. Parallèlement**, un **désistement total est intervenu à l'insu de** Demanderesse **dans l' affaire d' Airbnb France (p,113)**, rendant nécessaire une **demande de révision**, **(p,94)** elle-même suivie d'une nouvelle mise en état, dans l'attente de l'annulation des ordonnances concernées. **(p,41)**

Dans ce contexte procédural profondément irrégulier, les moyens soulevés par Airbnb Irlande relatifs à la caducité ou à la compétence ne peuvent être appréciés indépendamment de cette chronologie, d'autant qu'en application des articles 73 et 74 du Code de procédure civile, **toute exception de procédure devait être soulevée *in limine litis***, ce qui est incompatible avec une succession de décisions, de rétractations, de mises en état et de révisions intervenues à présent la caducité totalement infondée dans des conditions aussi manifestement viciées.

…L'ensemble de ces actes rend les procédures **entachées d'irrégularités**, affectant la validité de tous les jugements, **y compris la prétendue caducité qui n'est pas justifiée**. Ces manœuvres dilatoires ont **consommé inutilement le temps du tribunal, mobilisé des fonds publics**, et ont provoqué une **gravité importante pour la santé et la situation financière de** Demanderesse .

III.L'argument de la caducité : une stratégie procédurale d'obstruction

La caducité invoquée par Airbnb Irlande est dénuée de tout fondement. **Les pièces produites démontrent au contraire que cette caducité, à la supposer constituée, est exclusivement imputable à Airbnb Irlande**, laquelle n'a pas respecté les règles relatives au dépôt des documents et aux délais procéduraux. La demanderesse n'a jamais été en retard ni défaillante. En persistant à invoquer cet incident malgré les éléments contraires versés aux débats, Airbnb Irlande cherche uniquement à multiplier les incidents procéduraux afin de retarder l'examen du fond et d'épuiser tant la juridiction que la demanderesse.
Les développements relatifs à la caducité sont exposés plus loin dans le présent document

IV. Sur l'obligation pour le juge de statuer sur le fond du litige principal

Le présent dossier a pour objet principal **l'incendie de la propriété de** Demanderesse **et l'indemnisation des préjudices matériels et financiers qui en ont résulté**, lesquels constituent le cœur du litige. Ces dommages sont établis par un ensemble cohérent et concordant de **preuves régulièrement versées aux débats** (photographies, rapports, factures, témoignages et éléments d'expertise), permettant de démontrer la réalité des pertes et leur évaluation. Or, depuis plus de quatre années, la procédure a été entravée par une succession d'**incidents procéduraux invoqués de manière répétée** par la partie adverse, notamment au travers de prétendues caducités et d'exceptions sans fondement factuel, ayant pour seul effet de retarder l'examen du fond du dossier.

Il est rappelé qu'en application de l'**article 4 du Code civil**, le juge ne peut refuser de statuer sous prétexte du silence, de l'obscurité ou de l'insuffisance de la loi, et qu'aux termes de l'**article 12 du Code de procédure civile**, il lui appartient de trancher le litige conformément aux règles de droit applicables. Ces principes impliquent que le juge ne saurait valider une procédure instrumentalisée par des manœuvres dilatoires, lorsque celles-ci font obstacle à l'examen effectif du litige principal. En outre, le comportement procédural de la partie adverse méconnaît le principe de **bonne foi dans l'exécution des obligations** posé par l'**article 1104 du Code civil**, ainsi que le **droit à un procès équitable dans un délai raisonnable**, garanti par l'**article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme**, compte tenu de la durée excessive de la procédure et de la répétition d'incidents destinés à en bloquer l'issue.

Dans ce contexte, les questions accessoires tenant à la procédure — y compris celles relatives à la caducité ou à l'existence de procédures parallèles — ne sauraient être érigées en obstacle absolu à l'examen du fond, dès lors qu'elles ont été utilisées comme un **outil de confusion et de retard**, et non comme de véritables moyens de droit. Il est en conséquence demandé à la Cour de **rejeter toute caducité fondée sur des manœuvres déloyales** et de **statuer sur le fond principal du litige**, à savoir l'incendie et l'indemnisation finale des préjudices matériellement établis, seul moyen de garantir l'effectivité du droit au juge et l'équité de la procédure.

VI. Compétence de la juridiction française et participation d'Airbnb France

Il est important de souligner que **Airbnb France a pleinement participé à la procédure** depuis son introduction en France en 2023 , contestant et débattant activement pour la défense d' AirBnb Irlande ce qui rend incohérente toute prétention ultérieure d'incompétence de la juridiction française. Conformément aux **règles de compétence internationale en droit privé**, et compte tenu du fait que la demanderesse est française et réside en France, la Cour d'appel de Paris est **pleinement compétente pour statuer sur le fond du litige**, y compris sur les demandes d'indemnisation liées à l'incendie survenu à Londres. La participation volontaire d'Airbnb France en défense d' AirBnb Irlande alors absente dans le débat et l'absence de contestation initiale sur la recevabilité renforcent la légitimité de la Cour à juger, empêchant toute manœuvre dilatoire visant à dénier à la demanderesse le droit à un procès sur le fond.

« Il suffit d'examiner les conclusions d'irrecevabilité de la partie adverse pour constater que presque l'intégralité de celles-ci consiste à contester la défense de Airbnb Irlande, partie absente de la procédure, révélant ainsi une stratégie dilatoire détournant le litige de son objet principal **(p,80 conclusions no 3 de la partie adverse , 12 mars 2024 , avec le bordereau de Pieces,procédure Airbnb France)**

- **Article 3 du Code de procédure civile (CPC)** : « Les juridictions françaises sont compétentes pour connaître de toutes les affaires dont elles sont saisies, sauf disposition contraire de la loi. »
  Par principe, les tribunaux français peuvent juger toute affaire portée devant eux.
- **Article 4 du Code civil** : obligation de juger le litige.
  Le juge ne peut se dérober et doit statuer sur le fond lorsque la partie est régulièrement assignée.
- **Articles 14 et 15 du Code de procédure civile (en matière internationale)** : règles sur la compétence territoriale et sur les actions concernant les Français résidant en France.
- **Article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH)** : droit à un procès équitable.
  Demanderesse a droit à un jugement sur le fond, malgré les manœuvres dilatoires.
- **Articles 46 à 49 du Code civil (droit international privé)** : règles de conflit de juridiction, compétence des tribunaux français pour les Français domiciliés en France.

VII Coordination entre Airbnb France et Airbnb Irlande et conflit d'intérêt

Il convient de souligner que **Airbnb France et Airbnb Irlande appartiennent au même groupe**, et sont représentés par le **même avocat et cabinet d' avocat** dans le cadre des procédures distinctes engagées depuis 2023. Cette situation crée un **conflit d'intérêt manifeste**, l'avocat ayant connaissance des stratégies, pièces et manœuvres de chaque entité. La participation active d'Airbnb France dans la Défense Airbnb Irlande démontre que le Cabinet a plaidé de manière coordonnée pour le groupe, tout en invoquant artificiellement la séparation des entités pour contester la compétence ou l'irrecevabilité ou retarder la procédure.

Ces faits justifient pleinement la demande de **levée du voile corporatif**, afin de révéler la réalité économique et organisationnelle du groupe et de prévenir l'usage abusif de cette séparation. Cette démarche s'appuie sur les **principes de bonne foi (article 9 du Code civil)**, le **droit à un procès équitable (article 6 §1 CEDH)** et les règles de communication loyale des pièces (article 116 et suivants du CPC), ainsi que sur la **jurisprudence en matière de levée du voile corporatif**, permettant de considérer des sociétés liées comme un seul acteur lorsqu'une séparation artificielle est utilisée pour tromper ou nuire à une partie. La Cour est donc appelée à **tenir compte de cette coordination et de ces manœuvres dilatoires** pour statuer pleinement sur le fond, en protégeant les droits de la demanderesse.

Responsabilité juridique d'Airbnb France

Airbnb France SARL **ne saurait se réfugier derrière une séparation juridique avec Airbnb Ireland UC pour échapper à toute responsabilité en France**.

La participation active d'Airbnb France dans la promotion de ses services et la communication avec les consommateurs français, tout en plaidant pour la compétence de Airbnb Irlande, **(p,80, conclusion d' incident de la partie adverse, procédure Airbnb France, Incompétence)**, constitue une contradiction manifeste qui ne peut être ignorée. En vertu de l'article 14 de la Loi pour la confiance dans l'économie numérique (LCEN), un hébergeur ne peut se prévaloir d'une responsabilité limitée s'il joue un rôle actif dans la gestion des contenus ou des services. En agissant ainsi, Airbnb France ne peut pas revendiquer l'incompétence du tribunal français, car son implication dans la procédure démontre

une reconnaissance tacite de la compétence de ce dernier. Cette incohérence dans leur position expose une volonté manifeste de manipuler la procédure, ce qui va à l'encontre des principes de loyauté et de bonne foi énoncés à l'article 9 du Code civil. Par conséquent, il est impératif que la Cour reconnaisse cette dynamique et rejette toute prétention d'incompétence de la part d'Airbnb France.

"Bien qu'Airbnb France SARL ne gère pas directement les paiements, son rôle dans la promotion des services, la communication en français et l'engagement auprès des utilisateurs français démontre une implication significative dans le marché local. Cette participation active à la publicité et à la mise en avant des offres renforce sa responsabilité, car elle ne peut pas se limiter à un rôle passif, même si les transactions financières sont gérées par Airbnb Ireland UC." **(pp, 48 à 52, les publicités d'Airbnb France)**

La partie adverse soutient que **la séparation juridique entre Airbnb France et Airbnb Irlande justifie l'irrecevabilité de la demande de** Demanderesse **et l'incompétence du tribunal français**. Cependant, cette position est contradictoire, car **Airbnb France a activement participé à la promotion de ses services en France et a interagi directement avec les consommateurs français**. En plaidant pour l'irrecevabilité tout en s'engageant dans la procédure, **Airbnb France ne peut échapper à sa responsabilité**. Cette incohérence révèle **une volonté de manipuler la procédure et constitue une reconnaissance tacite de la compétence du tribunal**. Il est crucial que **la question du fond soit examinée**, car leur implication active dans le litige démontre une reconnaissance de la compétence du tribunal français. Ignorer cette dynamique serait non seulement incohérent, mais nuirait également à la recherche d'une résolution équitable pour la demanderesse.

Étant donné **le comportement abusif de la partie adverse**, qui a induit le tribunal en erreur, **le juge de la mise en état aurait dû trancher en faveur de la demande et constater que leur prétention d'irrecevabilité était infondée**. Cette situation souligne **la nécessité d'une évaluation rigoureuse des manœuvres dilatoires** pour garantir un procès équitable.

VIII Abus manifeste -Demande de Pièces par Sommation de Communiquer

La partie adverse a commis un **abus de procédure manifeste** en utilisant la procédure engagée contre Airbnb France pour obtenir, par **sommation de communiquer**, des pièces confidentielles destinées à défendre Airbnb Irlande **(p. 120)**, alors que cette dernière n'était pas partie à l'instance. **Elle va même jusqu'à menacer de saisir le juge pour enjoindre cette communication sous astreinte**, démontrant une volonté de **tirer profit de la procédure à des fins stratégiques**. Cette manœuvre, combinée à la prétention d'irrecevabilité de la procédure contre Airbnb France, constitue une **violation grave des principes de loyauté procédurale** (articles 116 et suivants du CPC) et de la **bonne foi contractuelle et procédurale** (article 9 du Code civil).

Les anomalies se sont multipliées avec la constatation d'un désistement total par ordonnance rendue en moins de cinq jours **(p. 93)**, **sans qu'il soit établi que la demanderesse ait exprimé un consentement éclairé**, ni que les conditions de ce désistement aient été débattues contradictoirement. Aucune audience n'a été tenue et aucun débat n'a permis de vérifier la portée réelle d'une décision pourtant déterminante, ayant pour effet de mettre fin à la procédure à l'égard d'une entité d'envergure internationale. Cette absence de contradictoire et de contrôle effectif a eu pour conséquence de priver la demanderesse de toute possibilité de faire valoir utilement sa position démontrant une volonté manifeste de **manipuler la procédure et de priver Mme Gale de son droit à un procès équitable** (article 6 §1 CEDH). La Cour doit tenir compte de ces faits pour constater la **coordination abusive entre les entités du groupe Airbnb**, sanctionner ces pratiques dilatoires et garantir que le fond du litige — l'incendie et l'indemnisation — soit examiné loyalement.

IX Chronologie factuelle de désistement total à l' insue de M.Gale

24 juin 2024

Appel régulièrement formé contre l'ordonnance du juge de la mise en état. **(p,110)**
Le même jour le 24 juin 2024 l' avocat de M.Gale demande le désistement d' instance**(p, 111)**

18 octobre 2024

Maître Xavier de Lipski dépose des conclusions dont le **titre affiche un "désistement d'instance d'appel"**, formulation de nature à faire croire à un retrait procédural neutre.
Or, **le contenu même des conclusions** affirme que la cliente a « révisé sa décision » et **demande au Président de constater le désistement**, ce qui emporte extinction définitive de l'instance.
Cette discordance entre le titre et la portée réelle de l'acte est **de nature à induire la cliente en erreur**. **(p,30) c'est hors du commun : normalement, on demande soit le désistement, soit l'extinction de l'instance, pas les deux dans le même acte, car ce sont des démarches distinctes et juridiquement séparées.**

18 octobre 2024 (même jour)

La partie adverse accepte immédiatement , le même jour , le désistement, **(p,112)** sans délai ni débat, alors qu'une audience était déjà programmée, ce qui donne l'apparence d'une **démarche coordonnée entre les conseils**, excluant toute discussion contradictoire.

23 octobre 2024 - <u>5 jour plus tard</u>

La Cour d' appel de Paris rend une ordonnance de désistement total et clôt l'instance, cinq jours seulement après le dépôt des conclusions. **(p,113)**

15 novembre 2024 - La roquette en opposition du désistement Total (p,115)

L' avocat clarifie que sa cliente n'a jamais demandé un désistement total de l'ordonnance du 11 juin 2024, mais seulement un désistement d'instance, que l'ordonnance du 23 octobre 2024 a dénaturée. Elle conteste cette décision pour rétablir la procédure initiale et préserver son droit d'agir contre Airbnb France.

18 novembre 2024 - Mail de Xavier de Lipski a l avocat de la parite advers

Il conteste et indique que cette ordonnance a été obtenue à son insu, **(p,116)**

26 novembre 2024 - réponse de l avocat de la partie adverse (p,117)

La réponse de l'avocat repose sur une confusion fondamentale entre désistement d'instance et désistement total. Elle ignore que les conclusions de Demanderesse du 29 juillet 2024 ne demandaient qu'un désistement d'instance, et que l'ordonnance du 23 octobre 2024, qualifiée à tort de désistement total, a dénaturé sa volonté. De plus, la rectification initiée par la Cour le 20 novembre 2024 est totalement passée sous silence, alors même qu'elle reconnaissait implicitement l'erreur matérielle et le caractère limité du désistement initial. L'insistance sur la connaissance supposée des conclusions et le ton accusateur de l'avocat ne corrigent en rien cette défaillance procédurale.

20 novembre 2024 - 5 jours plus tard (p,114)

Le 20 novembre 2024, la Cour d'appel, par sa saisine d'office, a reconnu qu'une erreur matérielle avait été commise dans l'ordonnance du 23 octobre 2024 : celle-ci laissait apparaître à tort un désistement complet de Demanderesse , alors que ses conclusions successives visaient uniquement un désistement d'instance. Cette rectification officielle vise à corriger cette erreur et à aligner la procédure sur sa volonté réelle, ce qui souligne l'importance pour le juge de

respecter les intentions exprimées par les parties et de trancher le litige conformément aux règles de droit applicables, notamment l'article 12 du Code de procédure civile.

XI. Défaillance propre de l'ordonnance du 23 octobre 2024 (p,93)

L'ordonnance ne mentionne **ni le contenu exact des conclusions du** 23 octobre de l' avocat de Demanderesse ni la contradiction manifeste entre leur titre et leurs effets juridiques. **(p,113)**
Elle se borne à constater un désistement « parfait », **sans vérifier la réalité d'un consentement éclairé**, ni les conditions dans lesquelles la décision a été prise.Le **principe du contradictoire** est évacué : aucune audience, aucun débat, aucun contrôle effectif.

XII. Anomalie procédurale et responsabilité juridictionnelle

Un appel dirigé contre une entité de dimension majeure, de 11 milliards de $ portant sur des condamnations lourdes, aurait dû donner lieu à une audience effective et à un **contrôle renforcé de la volonté réelle de l'appelante**, conformément aux **articles 16 et 760 du code de procédure civile**, garantissant le respect du principe du contradictoire et l'exercice effectif des droits de la défense.

En se bornant à entériner mécaniquement des actes concordants déposés le même jour par les deux avocats, **sans vérifier les conditions du désistement prévues aux articles 400 et suivants du code de procédure civile**, la juridiction s'est dessaisie **sans exercer pleinement son office**, en méconnaissance de son rôle tel que rappelé à l'**article 789 du code de procédure civile**, laissant subsister un doute sérieux sur la loyauté de la procédure et la protection effective de la partie appelante.

XIII. Défaillance propre de l ordonnance du 12 mars 2025 (p31)

Les conclusions déposées les 24 juin, 29 juillet et 15 novembre 2024 établissent clairement que Demanderesse **demandait uniquement un désistement d'instance d'appel**, et non un désistement total. Pourtant, **l'ordonnance du 23 octobre 2024 a qualifié ce désistement de total**, dénaturant sa volonté. La Cour, **reconnaissant cette erreur**, s'est saisie d'office le 20 novembre 2024 pour amorcer sa rectification. Cependant, **cette correction n'a pas pris en compte les demandes successives de** Demanderesse , et **l'ordonnance du 12 mars 2025 reproduit la même erreur**, fermant à nouveau la porte contre Airbnb France malgré les **intentions explicites de la demanderesse**.

Cette succession de décisions **contradictoires** illustre un **manque apparent de coordination au sein de la Cour**, envoyant des **messages différents à chaque étape de la procédure**. Elle confère un **avantage manifeste à Airbnb France** et prive Demanderesse de la **reconnaissance juridique de sa volonté réelle**, en violation du **principe du contradictoire** et de **l'article 12 du Code de procédure civile**. L'accumulation de ces **incohérences** montre que la demanderesse a dû **déployer un effort considérable pour faire valoir ses droits**, soulignant l'**injustice subie** et la **perte de confiance dans le système judiciaire**.

Cette affaire illustre de manière frappante l'ampleur de l'injustice subie par l'appelante : après avoir déjà souffert des décisions contradictoires et des erreurs répétées de la procédure, elle a dû faire face au paradoxe que son propre avocat se retrouve devant la Cour d'appel pour répondre à ses manquements déontologiques, **(p,67-68)** alors même qu'il était censé la défendre. Aucun justiciable ne s'acharnerait ainsi à produire des conclusions, consulter son avocat et plaider devant la Cour, si chaque étape de la procédure ne lui montrait pas que ses droits et sa volonté étaient systématiquement ignorés et que toute tentative de faire valoir ses intérêts se heurtait à des obstacles artificiels. Cette accumulation de manquements et de décisions incohérentes démontre non seulement l'injustice subie, mais explique également la perte totale de confiance de l'appelante dans le système judiciaire.

RÉVISION - La demande de révision, déposée le 15 octobre 2024 **(p,94,12 mai 2025)** et assortie d'une mise en état, **(p,41, le 15 octobre)**a été acceptée, ce qui démontre clairement que la Cour reconnaissait implicitement l'existence d'une erreur ou d'une ambiguïté dans l'ordonnance du 23 octobre 2024 et 12 mars 2025 . **(p,44 - conclusions Airbnb France - Mise en état) (p,45 conclusions Rétractation Airbnb Irlande)**

Il est frappant que la partie adverse ait obtenu, en seulement cinq jours, la prononciation d'un désistement total via l'ordonnance du 23 octobre 2024, alors que la demande de révision déposée le 12 mai 2025, avec une mise en état fixée au 15 octobre, est toujours en attente. Cette précipitation, combinée à la jonction inattendue des dossiers, Airbnb France et Airbnb Irlande **(p,35)** a rendu la procédure extrêmement complexe et entachée d'anomalies, au détriment de la santé et des finances de la demanderesse, illustrant un déséquilibre manifeste dans la gestion du litige.

La jonction des dossiers Airbnb France et Airbnb Irlande, alors même que des ordonnances successives proclamaient la procédure close, illustre à quel point le dossier est devenu confus et contradictoire : d'un côté la Cour officialise un désistement complet, de l'autre elle continue à traiter certaines parties comme actives, révélant un désordre procédural qui nuit à la clarté et à l'équité du litige.

XIV Sur l'opposabilité des Conditions de service de 2023 et l'applicabilité exclusive des Conditions de 2021

Il convient de relever que la partie adverse verse aux débats des Conditions de service en date de 2023, alors même que les relations contractuelles litigieuses sont exclusivement régies par les Conditions de service de 2021, seules en vigueur et opposables au moment des faits. Cette production tardive et décontextualisée est juridiquement inopérante, dès lors qu'un contrat ne peut être apprécié au regard de stipulations postérieures à sa formation. En tout état de cause, les Conditions de service de 2021 **(p,95A , page 28 soulignée)** prévoient expressément que les **poursuites judiciaires engagées par un consommateur peuvent l'être devant les juridictions compétentes de son pays de résidence, et que la société Airbnb, lorsqu'elle agit contre un consommateur, ne peut saisir que les tribunaux de la juridiction dont dépend ce dernier. La tentative de la partie adverse de fonder sa contestation de compétence sur des stipulations de 2023 (p,95) est donc non seulement inappropriée, mais contredite par le texte contractuel applicable qu'elle omet de discuter.**

XV. Garantie Hôte contradictoire – doute sérieux sur la fiabilité du document produit (p,53)

La partie adverse tente de présenter la « Garantie Hôte » comme un simple engagement conditionnel, distinct de toute assurance, en s'appuyant sur une version qu'elle date du 30 octobre 2020. Or, ce même document a été versé à plusieurs reprises aux débats, sans jamais qu'aucune clarification ne soit apportée malgré les demandes expresses et réitérées de la partie demanderesse, demeurées sans réponse.

En effet, le document produit comporte **deux versions internes manifestement contradictoires** de la Garantie Hôte. La première, figurant **aux pages 1 à 7,** prévoit une couverture explicite d'un montant **d'un million de dollars.** La seconde, **aux pages 12 à 17**, expose des stipulations sensiblement différentes, sans qu'aucune explication, justification ou mention de modification n'accompagne cette divergence. Une telle incohérence, au sein d'un document invoqué à l'appui de prétentions juridiques, porte une atteinte grave à sa crédibilité, à sa fiabilité et à sa valeur probante.

L'attitude persistante de la partie adverse, qui s'abstient de répondre aux demandes légitimes de clarification tout en continuant à produire des pièces ambiguës et contradictoires, caractérise un manquement manifeste aux principes de transparence et de bonne foi contractuelle. Cette stratégie dilatoire ne peut qu'être relevée, dès lors qu'elle vise à détourner l'attention du Tribunal des engagements réellement souscrits.

En tout état de cause, la Garantie Hôte applicable en 2020/2021, équivalente à une couverture d'un million de dollars, ne saurait être neutralisée par des constructions interprétatives artificielles, des documents contradictoires produits a posteriori, **ni par les annonces publicitaires ou les informations figurant sur les pages officielles d'Airbnb**. Les faits, les engagements contractuels et leur portée demeurent inchangés et pleinement opposables. **(pp, 48 à 52)**

XVI Exigence de contrôle juridictionnel et charge de la preuve

Conformément à l'article 9 du Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de rapporter la preuve des faits nécessaires au succès de ses prétentions. En application de l'article 1353 du Code civil, la charge de la preuve pèse sur celui qui se prévaut d'un droit, en l'espèce la partie adverse, laquelle invoque une prétendue limitation de garantie pour tenter de restreindre sa responsabilité.

Lorsqu'un écrit se révèle équivoque, contradictoire ou produit sous des versions divergentes dans différentes procédures, il appartient au juge d'en apprécier souverainement la force probante, conformément aux principes gouvernant l'administration de la preuve tels que consacrés par les articles 1359 et suivants du Code civil. Un document dont le contenu, la portée ou la version applicables demeurent incertains ne saurait, en conséquence, fonder utilement une décision de justice.

L'enjeu est ici majeur en termes de fiabilité et de sécurité juridique. Il ne s'agit pas d'un opérateur marginal, mais d'une entité internationale valorisée à plusieurs milliards d'euros, tenue à une exigence renforcée de cohérence, de loyauté et de traçabilité documentaire. La production répétée d'un document à contenu variable, utilisé dans plusieurs procédures sous des formes différentes, est de nature à porter une atteinte grave à la sécurité juridique et appelle, à ce titre, une vigilance accrue du Tribunal.

La juridiction ne saurait dès lors se fonder sur un écrit dont l'authenticité, l'intégrité et la sincérité ne sont pas établies avec certitude, sans courir le risque d'entériner une situation juridiquement instable et contraire aux principes fondamentaux du procès équitable.

En persistant à présenter la Garantie Hôte de manière tronquée, la partie adverse induit le Tribunal en erreur, en reproduisant les mêmes documents pourtant déjà sérieusement contestés, tout en écartant systématiquement les preuves concordantes issues des campagnes publicitaires, des communications officielles et des correspondances d'Airbnb elle-même **(pp. 48 à 51)**. Il ne s'agit nullement d'une carence probatoire de la demanderesse : l'ensemble des éléments a été versé aux débats. La partie adverse se livre en revanche à une déformation répétée de ces éléments, par des explications dilatoires, dans une tentative manifeste de brouiller la compréhension des faits.

Ce comportement procédural a entraîné des conséquences graves : perte de temps considérable pour le Tribunal, alourdissement injustifié de la procédure et atteinte directe aux intérêts de la demanderesse, dont la situation est fragilisée par ce manquement répété aux obligations de bonne foi, de loyauté et de transparence.

En conséquence, il est demandé à la Cour de :

- vérifier l'authenticité, l'intégrité et la version réellement applicable de la Garantie Hôte invoquée ;
- apprécier les contradictions manifestes entre les documents produits et les communications officielles d'Airbnb ;
- tirer toutes conséquences de droit de l'absence de fiabilité probante d'un écrit central au litige.

XVII. Critique de la preuve d'huissier non vérifiée – Irrégularité substantielle de la procédure

« La mention selon laquelle Demanderesse serait prétendument « inconnue à cette adresse », figurant dans un constat dressé par huissier et utilisée comme élément probatoire central, **ne peut être soutenue lorsqu'il est établi que le même huissier a ultérieurement saisi son compte bancaire à cette même adresse**. La pièce produite, versée la veille de l' audience, alors que le dépôt des pièces était clôturée depuis 3 jours , a de surcroît privé la demanderesse de toute possibilité de réaction. **(p,2)**

Cette affirmation unilatérale, obtenue par le biais d'une ordonnance sur requête dite « Béteille », soulève de graves irrégularités tant sur le plan procédural que sur le droit de la preuve.

L'ordonnance sur requête constitue une procédure exceptionnelle, strictement encadrée par les articles 493 à 496 du Code de procédure civile, admissible que lorsque des circonstances particulières rendent impossible ou dangereuse la mise en œuvre du contradictoire. En l'espèce, aucune urgence réelle ni péril lié au respect du contradictoire n'a été démontré, ce qui prive la preuve produite de toute valeur juridique et méconnaît le principe fondamental de l'article 16 du Code de procédure civile, garantissant à chaque partie le droit de discuter utilement les éléments produits contre elle.

Si le constat a été dressé par un employé non assermenté, cela constituerait également une violation de l'article 1er de l'ordonnance du 2 novembre 1945, rendant l'acte nul de plein droit. La contradiction flagrante entre l'affirmation initiale et la saisie effective du compte bancaire **démontre le caractère artificiel et incohérent du constat**, et l'absence de

clarification par la partie adverse, notamment dans ses conclusions du 26 novembre, renforce le doute sur la fiabilité de la preuve.

Ces manœuvres procédurales graves portent atteinte aux règles du droit interne et aux garanties du procès équitable prévues à l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme. L'usage d'une preuve incohérente, obtenue sans contradictoire et matériellement contredite par des actes ultérieurs, compromet directement la fiabilité, la loyauté et la sincérité des éléments produits par la partie adverse. En conséquence, ces documents ne sauraient être retenus par le Tribunal sans mettre en péril l'équité et la sécurité juridique de la procédure.

Le plus étonnant reste que, malgré toutes les explications fournies, la partie adverse, dans ses conclusions du 26 novembre, **ressasse à nouveau les mêmes allégations**, sans apporter la moindre clarification sur la manière dont cette requête a été obtenue, ni expliquer comment elle a pu être utilisée pour procéder à la saisie de 6 000 euros sur le compte de Demanderesse , alors même que l'appel contre Airbnb France est toujours en cours. Une lettre officielle, sollicitant également des explications sur la Garantie Hôte – que nous considérons irrégulière – est restée **sans réponse**. Tant que ces éléments essentiels ne seront pas clarifiés, il est impossible de considérer la procédure comme régulière, et la Cour **devrait reconnaître ces irrégularités, clore la procédure et ordonner l'indemnisation de la demanderesse** pour le préjudice subi.

Conséquences des démarches dilatoires ou irrégulières

La persistance de la partie adverse à produire des pièces contradictoires, déformées ou obtenues dans des conditions irrégulières constitue un manquement caractérisé au principe de bonne foi procédurale. Conformément aux articles 32, 455 et 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux principes gouvernant la charge de la preuve posés par l'article 1353 du Code civil, le Tribunal est fondé à tirer toutes conséquences de droit de ces agissements.

Il lui est ainsi demandé de :

- écarter des débats les pièces litigieuses pour défaut de fiabilité ou obtention irrégulière
- tenir compte de la mauvaise foi procédurale dans l'appréciation des prétentions adverses ;
- prononcer toute sanction procédurale appropriée, y compris la condamnation aux dépens et au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- et, le cas échéant, tirer les conséquences d'un usage de faux, engageant la responsabilité civile et pénale de ses auteurs.

La Cour se doit, à ce titre, de préserver l'équité du procès, de garantir les droits de la demanderesse et de réaffirmer l'exigence de transparence, de loyauté et d'intégrité qui doit présider à toute procédure judiciaire.

XVIII. Présentation tronquée des rapports et traduction partielle – atteinte au principe du contradictoire et à la loyauté procédurale

Il apparaît que les rapports produits par la partie adverse – notamment **Crawford & Co**, **Bergogne**, le **rapport des pompiers**, et le **rapport d'expertise incendie de Robert** – ont été versés de manière partielle et traduits de façon sélective. Dans plusieurs pièces (**6, 7, 8 et 9 voir pièces de la partie adverse)**, seules certaines sections ont été traduites en français , tandis que d'autres paragraphes essentiels, notamment ceux qui contredisent la narration adverse ou qui éclairent différemment les faits, ont été omis. Cette présentation tronquée et sélective empêche le Tribunal d'appréhender l'ensemble des conclusions et des constats, et crée un risque de **déformation de la réalité factuelle**.

Le Code de procédure civile impose que la preuve soit produite de manière loyale et intégrale :

- **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. »
- **Article 9 CPC** : oblige les parties à agir de bonne foi dans l'exercice de leurs droits, ce qui implique que toute pièce versée doit permettre une appréciation complète et objective des faits.

En traduisant uniquement certains paragraphes et en supprimant des passages qui contiennent des informations contraires à leur narration, la partie adverse a **privé le Tribunal et la demanderesse d'une vue complète et exacte des rapports**, en violation du principe du contradictoire et de la loyauté procédurale.

En pratique, cette stratégie entraîne un **risque majeur de sortie de contexte** : des points isolés peuvent être interprétés de manière trompeuse si les passages complets ne sont pas examinés. Le Tribunal doit ainsi exiger que **tous les rapports soient produits dans leur intégralité et avec traduction complète**, afin que chaque élément puisse être évalué dans son contexte complet, et que les droits de la demanderesse soient pleinement respectés.

XIX . Rapport d'expertise incendie – Crawford & Co : incohérences et impartialité contestée

Aucune explication n'a été fournie quant au fait que les rapports Crawford & Co et Bergone, établis par des experts mandatés directement par Airbnb elle-même, sont restés dissimulés pendant une période significative et n'ont été divulgués que tardivement par Airbnb France, par l'intermédiaire de son avocat, alors même que cette société revendique une séparation juridique stricte avec Airbnb Irlande.

Cette dissimulation est particulièrement problématique. Elle révèle une incohérence manifeste et soulève de sérieuses interrogations sur la loyauté procédurale de la partie adverse ainsi que sur l'indépendance réelle de ces rapports. En outre, le rapport Crawford & Co présente plusieurs incohérences, tend à minimiser l'ampleur du sinistre et éludent la question centrale de la responsabilité d'Airbnb. Dans ces conditions, ces rapports ne peuvent être considérés comme objectifs ni fiables sans un examen critique approfondi de leur méthodologie, de leurs hypothèses et des circonstances anormales de leur production.

- **Affirmation erronée sur le poêle retiré :** L'expert de Crawford & Co affirme que le poêle central aurait été retiré, information non vérifiée et incorrecte, comme le reconnaît une lettre d'excuses de Crawford **(p.52)**. Ce rapport a été rédigé avant toute visite sur place, ce qui remet en question la fiabilité de ses conclusions.

- **Signalement d'une réclamation malicieuse ignorée :** La possibilité que la réclamation soit malicieuse, comme soulevée dans le rapport, aurait dû conduire à un signalement aux autorités conformément à la procédure légale. Le fait que cela n'ait pas été fait indique une poursuite de l'analyse sans vérification suffisante.**(p,54)**

- **Manque de diligence professionnelle** : En continuant à analyser les pertes sans enquête complémentaire ni vérification légale, Crawford & Co a manqué à ses obligations d'éthique, ce qui remet en cause son impartialité.

- **Conflit d'intérêt et rôle partial de Crawford & Co** : Mandaté par Airbnb, le rapport aurait dû être neutre, mais il apparaît biaisé en faveur d'Airbnb, avec des conclusions orientées pour minimiser sa responsabilité, ce qui est incompatible avec un rôle d'expertise indépendante.

- "**Désignation de l'assurée problématique :** Le rapport qualifie systématiquement la demanderesse d'« assurée », alors que la partie adverse conteste son éligibilité à l'indemnisation, ce qui soulève des questions sur le bien-fondé du refus d'indemnisation. .
- **Rapport comme outil de protection d'Airbnb** : Au lieu d'une analyse objective, le rapport semble conçu pour exonérer Airbnb, en mettant en avant des éléments sans fondement et en minimisant la responsabilité réelle de la plateforme.

- **Évaluation incohérente des pertes** :**réclamation malicieuse mais gravité reconnue :** Bien que le rapport qualifie la réclamation de malicieuse, il évalue les pertes à 214 992,00 £ avec un plafond **illimité**, ce qui, en soi, reflète clairement l'ampleur et la gravité de l'incident.

- "**Absence de responsabilité d'Airbnb :** Le rapport et les assertions de l'expert, établis **avant toute visite de la propriété,** soulèvent des doutes quant à la fiabilité de l'évaluation réalisée par Crawford & Co

- **Voyageur signalé pour comportement dangereux : Ce voyageur avait déjà été signalé** pour des comportements graves par un autre hôte, avec intervention des autorités, ce qui montre qu'il représente un risque connu. **(p, 89)**

○ **Obligations de Airbnb :** La plateforme aurait dû mieux contrôler le profil du voyageur, prévenir les hôtes, évaluer les risques et, si nécessaire, bloquer ou limiter ses réservations. En clair, ce voyageur n'aurait pas dû pouvoir réserver.

○ **Manquement d'Airbnb** : En ne prenant aucune mesure préventive, Airbnb a laissé le risque se reproduire, ce qui constitue une faute de surveillance et de prévention.

○ **Contradiction avec la promesse de sécurité d'Airbnb** : La plateforme met en avant la vérification des profils et la gestion proactive des comportements à risque, mais les faits montreraient qu'elle a manqué à ses engagements, en empêchant la transparence, en empêchant l'enquête, et en ignorant le comportement dangereux antérieur. **(p,90)**

○ **Responsabilité potentielle d'Airbnb** : Ces manquements, liés à la non-divulgation, l'obstruction à l'enquête et la non-gestion du risque, engagent la responsabilité morale et juridique d'Airbnb pour négligence, manquement à la sécurité, et non-respect de ses obligations d'information et de protection des hôtes.

Lorsque les rapports **Crawford & Co** et **Bergone** ont été finalement divulgués, Demanderesse **a constaté de nombreuses inexactitudes, insinuations diffamatoires et accusations à son égard**. Elle a alors adressé **deux lettres directement aux experts**, demandant des clarifications et explications sur ces points litigieux, **avec l'avocat de la partie adverse en copie**, afin de les informer et de chercher une réponse officielle. Cette démarche souligne que **l'ensemble du litige repose sur ces rapports**, dont la fiabilité est contestée, et qu'**aucune explication n'a été fournie par Airbnb ou ses représentants**. Les lettres sont présentées ici en **traduction française exacte**, sans modification de leur contenu, pour refléter fidèlement les interrogations de Demanderesse .

Il est **frappant** de constater que, malgré les **lettres d'interrogation** de Demanderesse adressées aux experts sur les rapports **Crawford & Co** et **Bergone**, **aucune réponse, clarification ou rectification** n'a été fournie par Airbnb ou ses représentants. Pire encore, la partie adverse **continue à présenter ces rapports comme fiables** et les utilise comme **appui à sa défense**, alors que leur **biais et incohérences** ont été clairement signalés. Ces lettres ont été **versées aux deux procédures**, et à ce jour, **aucun démenti ni rectification** n'a été apporté. **Tant que ces explications ne seront pas fournies, la crédibilité de ces rapports reste contestée**, et la demanderesse demeure privée de la **reconnaissance juridique de sa volonté**, du **principe du contradictoire** et d'un procès équitable. En vertu de **l'article 12 du Code de procédure civile** et de l'**article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme**, Demanderesse avait le droit de demander des éclaircissements et de contester ces éléments, et le silence persistant de la partie adverse constitue une **atteinte manifeste à l'équité procédurale**. **(pp, 22 et 23)**

Par ailleurs , Ils soutiennent que Demanderesse **affichait cinq propriétés sur Airbnb**, ce qu'ils utilisent pour prétendre à une activité professionnelle, **sans montrer ni le volume réel de réservations ni une exploitation effective et continue**.

XX . Levée du voile corporatif et responsabilité des entités du groupe Airbnb

La présente affaire révèle que **Airbnb France et Airbnb Irlande appartiennent au même groupe économique** et que leurs procédures distinctes sont coordonnées, souvent par le même avocat et le même cabinet. Cette situation crée un **conflit d'intérêt manifeste** et permet à la partie adverse d'utiliser **la séparation formelle des entités pour contester artificiellement la compétence, retarder la procédure et obtenir des avantages procéduraux**.

Conformément au **principe de bonne foi (article 1104 du Code civil)** et aux règles relatives à l'**abus de droit (article 1240 et suivants du Code civil, anciennement article 1382)**, la Cour peut examiner la réalité économique et organisationnelle du groupe afin d'éviter que cette séparation artificielle ne soit utilisée pour **tromper ou nuire à la demanderesse**.

La jurisprudence en matière de **levée du voile corporatif** permet de considérer plusieurs sociétés comme un seul acteur lorsqu'une **dissociation juridique est utilisée pour détourner des droits ou échapper à des obligations**. Cette approche est renforcée par les **articles 1843 et 1852 du Code civil**, qui imposent aux dirigeants d'une société la responsabilité envers les tiers lorsqu'ils commettent des actes contraires aux règles légales ou contractuelles.

En l'espèce, la **coordination entre Airbnb France et Airbnb Irlande**, la communication des pièces confidentielles entre les procédures et la participation active de la première entité dans la défense de la seconde démontrent que la **séparation revendiquée est artificielle et abusive**. La Cour est donc appelée à **ordonner la levée du voile corporatif**, afin de considérer le groupe dans son ensemble comme un acteur unique pour l'analyse des manœuvres dilatoires et pour la protection des droits de Demanderesse .

Cette mesure permettra également de garantir le respect des **articles 116 et suivants du Code de procédure civile**, relatifs à la loyauté procédurale et à la communication des pièces, et de s'assurer que **les droits de la demanderesse ne soient pas contournés par une fragmentation artificielle des entités du groupe**.

Il convient de souligner que la distinction constamment invoquée par **Airbnb entre Airbnb France et Airbnb Irlande n'est pas le reflet d'une véritable autonomie juridique et décisionnelle**, mais s'inscrit dans une stratégie de cloisonnement artificiel destinée à diluer les responsabilités. Airbnb a mis en place une architecture de sociétés-écrans, se renvoyant mutuellement la responsabilité des décisions, tout en fonctionnant, dans la réalité, comme une entité intégrée et totalement centralisée. Les communications officielles de la plateforme — notamment la nomination de M. Clément Eulry à la tête d'Airbnb France et Belgique — démontrent clairement que la filiale française agit dans le cadre d'une stratégie globale, sous contrôle hiérarchique du groupe et en lien étroit avec les structures décisionnelles internationales.

Il est donc illusoire de prétendre que les entités seraient indépendantes l'une de l'autre : le témoignage et les documents versés aux débats, notamment ceux relatifs à la levée du voile corporatif, confirment que Airbnb **Irlande a été l'interlocuteur principal, le centre opérationnel de décision et de gestion du dossier d'indemnisation**, tandis qu'Airbnb France assurait le relais local et opérationnel. Cette organisation volontairement complexe vise à créer une confusion juridique permettant à Airbnb d'éviter toute responsabilité directe. Dès lors, la Cour est invitée à constater cette réalité économique et fonctionnelle et à écarter la fiction d'indépendance invoquée par la défense. **(p,125 l'annonce sur Clément Eulry qui prend la d' Airbnb France , par Airbnb elle même)**

XXI. Sur la caducité alléguée : absence de fondement

Analyse de la prétendue caducité invoquée par la partie adverse

DISCUSSION

1. **NOTE**: *"L'appelante relève que les conclusions adverses ont été déposées avec un retard notable au regard des délais impératifs fixés par l'article (art. 906-1, 909, 954 CPC) et l'avis de fixation du 30 mai 2025. Alors même que l'affaire est en bref délai, l'intimée n'a pas respecté les échéances procédurales qui lui étaient imposées. Ce dépôt tardif témoigne d'un manquement aux règles de loyauté et de célérité de la procédure. L'appelante entend attirer l'attention de la Cour sur cette irrégularité, qui confirme encore les manœuvres dilatoires déjà relevées*.

2. Contrairement aux allégations de caducité formulées par Airbnb Irlande, c'est bien la partie adverse qui n'a pas respecté les délais impartis pour constituer avocat et déposer ses écritures. La déclaration d'appel de Demanderesse a été déposée en bonne et due forme, régularisée par la rectification visant à ajouter Airbnb Irlande comme intimée, et les conclusions ont été communiquées en parfaite conformité avec les règles de procédure. Airbnb Irlande disposait légalement d'un délai de deux mois pour répondre à ces conclusions, délai qu'elle n'a pas respecté. Par ailleurs, la rétractation de l'ordonnance initiale et la mise en état confirment que la procédure est régulière et que toute prétention de caducité ou d'irrecevabilité de l'appel est infondée. **(p74)**

3. La **déclaration d'appel de** Demanderesse **déposée le 13 mai 2025** est intervenue dans le **délai légal**, (p,74) après l'ordonnance du 29 avril 2025, (p,39) même si **Airbnb Ireland Unlimited Company n'était pas encore mentionnée comme intimé** à ce stade. Cette omission a été **rectifiée par la déclaration d'appel rectificative du 30 juillet 2025**, enregistrée le 20 août 2025, **(p,69)**afin d'assurer la **recevabilité de l'appel** conformément à l'**article 905-1 du Code de procédure civile**. La procédure d'appel a ensuite été organisée par la Cour d'appel pour **fixer les délais de signification à l'intimé, de dépôt des conclusions et la date des plaidoiries**, sans remettre en cause le dépôt initial. Ainsi, l'appel de Demanderesse est **valide, recevable et conforme aux délais légaux**, et la procédure peut se poursuivre normalement.

- **Dates importantes :**
- déclaration d'appel rectifiée . **(p,69)**
- Inscription au rôle , le 20 août 2025 **(p, 70)**
- Constitution d avocat , le 9/9/2025 **(p,71)**
- Acts signifies **(p,72)**
- Communication des acts par mail Appel RG 25/08933 - **(p,73)**
- Avis de caducité le 3 nov **(p,43)**
- **Reponse a l avis de Caducité le 4 nov avec pièces (p,42)**
- Avis de fixation 30 mai (**p,74)**
- **Conclusion appelant 29 juillet 2025 (p,37)**
- Lettre officielle Transmission Dec Appel rectifiée **(p,104)**
- **Conclusions de la partie adverse - 14 nov 2025 (p,21)**

4. La partie adverse prétend que la déclaration d'appel initiale du 13 mai 2025 serait caduque ou irrecevable. Or, cette déclaration **a été rectifiée le 30 juillet 2025** pour y ajouter Airbnb Ireland Unlimited Company en tant qu'intimée, ce qui était un simple oubli matériel. Cette rectification a été déposée dans les délais, et les conclusions d'appel ont été transmises via RPVA le 29 juillet 2025, conformément aux règles de procédure. Par conséquent, l'argument de la caducité ou de l'irrecevabilité avancé par la partie adverse est inexact, car la procédure d'appel est entièrement valide et recevable, et la prétendue caducité ne peut leur être imputée.

5. Il convient de souligner que le retard et la prétendue caducité ne peuvent être imputés à l'appelante. Toutes les formalités ont été respectées de sa part : la déclaration d'appel a été déposée le 13 mai 2025, les conclusions communiquées dès le 29 juillet 2025, et les pièces transmises à l'avocat de l'intimée dès sa constitution le 9 septembre 2025. La rectification de la déclaration d'appel le 21 août 2025 visait uniquement à régulariser un oubli matériel concernant l'ajout de l'intimée et ne constitue en aucun cas un retard imputable à l'appelante. Airbnb Irlande n'a pas respecté les délais légaux pour constituer avocat et répondre aux conclusions dans le délai de deux mois prévu par la procédure, ce qui démontre que tout retard ou irrégularité relève exclusivement de la partie adverse.

6. **Il convient de demander à la Cour de constater que la caducité alléguée est exclusivement imputable à la partie adverse, Airbnb Ireland Unlimited Company, en raison de son retard à constituer avocat et à répondre aux conclusions dans le délai légal de deux mois, alors que l'appelante a respecté toutes les formalités dans les délais impartis. En conséquence, nous sollicitons que la Cour rejette toute prétention de caducité et maintienne la recevabilité de l'appel.**

7. Il est manifeste que la question de caducité soulevée par la partie adverse n'est qu'une manœuvre dilatoire. Toutes les formalités ont été respectées par l'appelante : déclaration d'appel déposée le 13 mai 2025, conclusions transmises dès le 29 juillet 2025, et pièces communiquées à l'avocat de l'intimée dès sa constitution le 9 septembre 2025. Airbnb Irlande ne peut ignorer ces faits et est seule responsable de tout retard ou prétendue irrégularité. Il est clair que cette tentative de remettre en cause la recevabilité de l'appel ne saurait prospérer et ne saurait faire obstacle à l'examen du fond de la compétence contestée, la partie adverse étant pleinement au courant de la procédure.

8. Il est **fondamental de rappeler** que les conclusions d'appel déposées sont **strictement identiques à celles que nous avions soumises dans le cadre de la demande de rétractation de l'ordonnance du 29 avril 2025**, **(p 36)** que nous avions jugée entachée d'erreur. Ces mêmes conclusions ont été **entièrement acceptées par le juge de la mise en état**, avec **mise en état fixée au 15 octobre 2025**, permettant le rétablissement complet du débat contradictoire. **(p,40 , Mise en état))**

9. Si ces conclusions avaient été, comme le prétend Airbnb Ireland, insuffisamment claires, irrégulières ou dépourvues de moyens, **la demande de rétractation aurait été rejetée et aucune mise en état n'aurait été prononcée**. Le fait que le juge les ait validées démontre leur **régularité, leur cohérence et leur recevabilité**.

10. La partie adverse, qui se limite aujourd'hui à des critiques procédurales infondées, **n'a aucun argument sérieux** pour contester ces conclusions. Elle ne répond ni aux éléments essentiels concernant la résidence, ni au statut de la partie, et ne peut remettre en cause la validité de la procédure. Toute prétention de caducité ou d'irrecevabilité est donc **totalement infondée** et ne saurait affecter le déroulement de l'appel.

11. Simultanément au dépôt de notre déclaration d'appel, nous avons également formé une **demande de rétractation** de l'ordonnance du 29 avril 2025, en raison de vices procéduraux et d'irrégularités relevées. Par ailleurs, nous avons demandé la **révision de l'ordonnance du 23 octobre 2024** (RG 24/11557, décision n° 23/00213 du Tribunal judiciaire de Paris), qui concernait une extinction d'instance par désistement total. Les deux requêtes ont été **mises en état le 15 octobre 2025**, **(p,41)** permettant au juge de constater leur régularité et de rétablir pleinement le débat contradictoire. Cette procédure démontre que toutes nos démarches visaient uniquement à corriger des erreurs procédurales et à garantir le respect des droits de l'intimée**.(pp, 93 et 94)**

12. Il convient de rappeler que la déclaration d'appel et sa rectification ont été effectuées conformément aux dispositions du **Code de procédure civile**. En application de l'**article 84 CPC**, le Premier Président a été saisi dans les délais légaux pour autoriser l'appel sur la compétence. Conformément à l'**article 906-1 CPC**, la signification de la déclaration d'appel à l'intimée a été faite dans le délai de vingt jours suivant la notification de l'avis de fixation, et l'avocat de l'intimée a été constitué le 9 septembre 2025 tardivement . Par ailleurs, toutes les irrégularités alléguées ont été régularisées, conformément aux principes de l'**article 909 CPC**, ce qui rend toute prétention de caducité ou d'irrecevabilité **manifestement infondée**.

XXII. Critique de la partie adverse :

« Les conclusions régularisées par Demanderesse ne formulent aucun moyen de droit sur lesquels chacune des prétentions est fondée. Les prétentions de Demanderesse apparaissent plus ou moins lisibles à la lecture du dispositif mais aucunement dans le corps des conclusions. De manière générale, ses conclusions manquent cruellement de clarté et de lisibilité, ce qui rend la tâche de la concluante pour y répondre sur le fond extrêmement difficile. »

Réponse ;

13. **Fond et pièces jointes clairement identifiables**
Bien que certaines formulations puissent paraître complexes, chacune des prétentions de Demanderesse est **étayée par des pièces justificatives précises** permettant d'identifier le fondement juridique et factuel de chaque demande. Ces éléments incluent : preuves de résidence, documents fiscaux, lettres adressées aux autorités judiciaires, et bordereaux de pièces. Ainsi, **la substance juridique de ses prétentions est pleinement discernable**.

14. **Lisibilité formelle vs recevabilité sur le fond**
La partie adverse ignore que des conclusions quasi identiques ont été déposées dans le cadre de notre demande de rétractation de l'ordonnance du 29 avril. La lisibilité formelle ne saurait, en aucun cas, remettre en cause la recevabilité et le fondement juridique de ces conclusions, qui ont été dûment acceptées par le juge de la mise en état.

15. **Contexte procédural exceptionnel**
Le dossier est complexe : plusieurs procédures parallèles, manœuvres dilatoires de la partie adverse, et manquements des conseils de Demanderesse ont compliqué la présentation. Cette complexité **ne saurait justifier de priver** Demanderesse **de son droit d'exposer ses prétentions**.

16. **Demande de prise en compte des pièces**
Si nécessaire, le tribunal peut **prendre en considération notre bordereau des pièces** pour clarifier les moyens de droit invoqués et interpréter correctement les prétentions. Cela garantit la protection du droit de Demanderesse à un procès équitable et à une appréciation complète du fond.

17. Les **pièces N°67 et 68,** relatives à la convocation de Xavier de Lipski devant la Cour d'appel pour les manquements constatés dans l'exercice de ses fonctions, témoignent de l'ampleur des irrégularités procédurales rencontrées. Le dépôt de ces pièces visait exclusivement à permettre au tribunal de saisir la gravité et la complexité de la situation, et à s'assurer que toutes les anomalies pertinentes soient correctement prises en compte dans l'évaluation du dossier

Conclusion : La critique portant sur la clarté formelle des conclusions ne remet pas en cause la recevabilité ou le fond des prétentions de Demanderesse . Chaque prétention peut être rattachée à un moyen de droit précis, les pièces fournies complétant et clarifiant les conclusions. Le tribunal dispose ainsi de tous les éléments nécessaires pour examiner le fond du litige.
En résumé : l'argument adverse est **hors sujet**, car il confond l'appel principal et la procédure de rétractation. Nos conclusions sont **valables et recevables sur le fond**, même si elles n'indiquent pas l'infirmation du jugement.

XXIII . Sur la prétendue absence de demande d'information dans le dispositif

La partie adverse confond volontairement deux procédures distinctes :

- **La procédure de rétractation**, pour laquelle nos conclusions avaient été déposées et admises par le juge de la mise en état ;
- **L'appel sur la compétence**, dans lequel l'article 954 du Code de procédure civile (CPC) s'applique.

18. Les premières conclusions déposées en appel reprennent celles de la rétractation, dossier était entaché d'irrégularités majeures et devait être entièrement remis à plat.Or, la Cour a accepté ces conclusions, les a versées au débat et a même ouvert une audience sur la rétractation. Cela prouve que la Cour a considéré la procédure comme régulièrement introduite.

19. La situation procédurale était exceptionnellement complexe, en raison de multiples irrégularités, du déport d'avocats et des irrégularités diverses. Il n'était donc pas matériellement possible d'exiger immédiatement une reformulation des conclusions, conformément à l'article 954 CPC.

Ainsi, l'argument de caducité est inopérant, car :

- La Cour a déjà admis la recevabilité des conclusions ;
- L'incident porte sur une procédure irrégulière depuis 2021 ;
- La jurisprudence exclut la caducité lorsque la situation résulte d'irrégularités imputables au dossier lui-même.

20. Il convient de souligner que tout retard allégué dans le dépôt des conclusions est **entièrement imputable à l'intimée**, et non à l'appelante, qui a respecté tous les délais légaux pour déposer et signifier ses conclusions. **Les conclusions ont été déposées le 29 juillet 2025**, communiquées le 8 août 2025, et la déclaration d'appel rectificative a été adressée le 21 août 2025, alors que l'avocat de l'intimée n'a été constitué que le 9 septembre 2025, dépassant le délai légal de deux mois prévu par l'**article 906-1 CPC**. Toute prétention de caducité ou de manquement procédural formulée par l'intimée est donc **manifestement inopérante et doit être déclarée irrecevable**, la procédure ayant été régularisée conformément aux **articles 909 et 954 CPC**. La Cour est invitée à **rejeter ces prétentions et à les écarter du débat**.

21. En conséquence, toute irrégularité ou prétention de manquement procédural doit **être imputée à l'intimée**, ses actes tardifs **déclarés caducs**, et ses prétentions **rejetées comme irrecevables**. La Cour est donc invitée à **constater la caducité des actes tardifs de l'intimée et à écarter ses prétentions du débat**.

XXIV .RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Rappel des faits du point de vue de l'appelante

22. Contrairement à la présentation partielle et abstraite faite par la partie adverse, les faits du litige sont simples et établis. Demanderesse , en qualité de consommatrice, a utilisé la plateforme Airbnb pour une location ponctuelle de son bien. Lors de cette réservation, un incendie est survenu, causant des dommages matériels majeurs.

23. Airbnb s'est elle-même engagée publiquement, tant par sa communication commerciale que par ses stipulations contractuelles, à offrir aux hôtes une couverture au titre de la Garantie Hôte **à hauteur maximale d'un million de dollars (1 M$)** pour les dommages matériels **(pp, n° 48, 49, 50 et 51)**.

24. Conformément à l'article 1103 du Code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. En l'espèce, ces engagements, librement formulés et diffusés par Airbnb, lui sont pleinement opposables.

25. Dès le lendemain du sinistre, Airbnb a d'ailleurs confirmé expressément l'applicabilité de cette garantie au cas d'espèce **(pp, n° 87, 88 et 101),** reconnaissant ainsi la portée effective de son engagement.

26. La Garantie Hôte produite aux débats prévoit de manière claire et non équivoque, de la page 1 à la page 7, la prise en charge de ce type de dommages matériels, **dans la limite d'un plafond d'indemnisation fixé à 1 M$ (p, n° 53)**.

27. Toutefois, ce même document est entaché d'incohérences substantielles dès lors qu'à partir de la page 12, Airbnb Irlande affirme de manière contradictoire que la Garantie Hôte ne constituerait pas une garantie de dédommagement. Une telle clause, qui tend à vider de sa substance l'engagement principal précédemment énoncé, encourt l'inopposabilité en application de l'article 1170 du Code civil.

28. En tout état de cause, cette contradiction manifeste doit être interprétée contre son auteur, conformément à l'article 1190 du Code civil, lequel impose, en cas de doute, une interprétation défavorable à la partie ayant proposé le contrat.

29. Enfin, la diffusion d'un dispositif présenté comme protecteur tout en en neutralisant ultérieurement les effets est susceptible de caractériser une pratique commerciale trompeuse au sens de l'article L.121-2 du Code de la consommation, privant ainsi ce document de toute viabilité juridique.

30. Pourtant, malgré ces engagements clairs et les preuves versées, Airbnb refuse toute indemnisation depuis 2021. Depuis 2022, les difficultés procédurales se sont multipliées entre Airbnb France et Airbnb Irlande, présentées comme deux entités distinctes, donnant lieu à des renvois de responsabilité successifs et à une complexification artificielle du litige. Ce refus persistant et ces contradictions structurelles sont à l'origine directe de la présente procédure, de ses conséquences financières graves pour Demanderesse et des incidents procéduraux qui se sont accumulés au fil des années.

XXV. Présentation des parties et des conditions contractuelles applicables

☐ Airbnb affirme que seule la version 2020 des Conditions de service est applicable, alors qu'elle produit elle-même une version **datée du 07/06/2023**, **(p,20)** ce qui contredit sa propre position.

☐ Les hôtes sont censés accepter les Conditions lors de la création du compte, mais Airbnb ne démontre ni l'information effective ni le consentement éclairé de Demanderesse aux versions ultérieures.

☐ Airbnb Irlande se présente comme une simple plateforme d'intermédiation, tout en imposant des Conditions contractuelles contraignantes et une Garantie Hôte, révélant un rôle actif.

☐ Airbnb Irlande est désignée comme seule entité contractante, mais la multiplicité des entités Airbnb France , et des annexes crée une confusion sur l'interlocuteur réellement responsable.

☐ La Garantie Hôte est présentée comme un engagement contractuel, tout en étant explicitement exclue de toute qualification d'assurance, ce qui affaiblit sa portée réelle.

☐ Airbnb Irlande impose des obligations strictes à l'hôte pour bénéficier de la Garantie Hôte, tout en se réservant une large marge d'interprétation et d'exclusion.

☐ Enfin, Airbnb Irlande a supprimé la Garantie Hôte pour la remplacer par AirCover, tout en continuant à se prévaloir d'un cadre contractuel qu'elle modifie unilatéralement.

Réponse paragraphe 14 à 25

31. Airbnb affirme que le Voyageur serait impliqué dans l'incendie pour refuser l'indemnisation, alors que leurs propres rapports concluent qu'il n'est pas responsable. De plus, Airbnb ignore que l'identité du voyageur **n'est même pas connue à ce jour**, ce qui rend leur argumentation encore plus incohérente et injustifiée. **(p,108, lettre du conseil Irelandais, 6 janvier 2022)**

32. L'action engagée contre Airbnb France a été déclarée irrecevable, alors même que près de 90 % des écritures en défense portaient sur Airbnb Irlande, entité absente de la procédure. Cette confusion des responsabilités, révélatrice d'une stratégie dilatoire, a inutilement complexifié le dossier et porté atteinte aux droits de Demanderesse . **(p,28 bordereau de Pièce de la partie adverse dans la procédure contre Airbnb France)**

33. Le fait que la partie adverse considère l'action contre Airbnb France dilatoire montre qu'ils **savent qu'ils ont créé eux-mêmes une confusion sur les entités**, mais tentent de l'utiliser contre Demanderesse .

34. Leur refus d'indemnisation, basé uniquement sur l'absence de preuve de la responsabilité du Voyageur, ignore que la Garantie Hôte couvre l'hôte pour les dommages survenus via la plateforme, indépendamment de la responsabilité directe du Voyageur..

35. Les paragraphes 26 à 40 mettent en évidence une succession de manœuvres dilatoires orchestrées autour de l'ordonnance de désistement total du 23 octobre 2024, obtenue à l'insu de Demanderesse . Malgré la constatation par le Conseiller de la mise en état que le désistement était « parfait » et que l'instance était éteinte, Demanderesse a ensuite déposé une requête en opposition et une demande de révision, actuellement en mise en état, visant à contester cette ordonnance et à corriger les irrégularités. Cette série de désistements, de recours et d'assignations périphériques, relayée par plusieurs courriels et actes déposés auprès du Barreau, illustre une tentative dilatoire de prolonger la procédure et de noyer la Cour sous des explications secondaires, tout en détournant l'attention des irrégularités substantielles et du fond réel de l'affaire. L'ensemble démontre que ces actes, bien que procéduralement enregistrés, ont été utilisés pour retarder le jugement et compliquer inutilement la procédure, en violation du principe du contradictoire (art. 6 CPC) et des règles de régularité des actes de procédure (art. 32 CPC).

XXVI. DISCUSSION

Sur l'inconsistance de la position adverse et l'absence d'arguments sur le fond de la compétence

36. La partie adverse se borne à rappeler de manière abstraite les principes du Règlement Bruxelles I bis et l'existence alléguée d'une clause attributive de juridiction, sans jamais confronter ces principes aux **éléments factuels concrets du dossier**, seuls déterminants en matière de compétence. Elle ne produit ainsi aucun argument de fond de nature à exclure la compétence des juridictions françaises.

37. Or, la question de la compétence ne peut être tranchée par de simples considérations théoriques ou formelles. Elle impose un examen in concreto de la situation de la demanderesse, notamment sa **résidence effective**, son **centre d'intérêts familiaux et économiques**, sa **domiciliation fiscale en France**, ainsi que la **localisation réelle de ses activités** et des effets du contrat litigieux.

38. L'absence de toute démonstration sérieuse susceptible de remettre en cause la compétence des juridictions françaises est manifeste. Faute de pouvoir contester les éléments factuels déterminants, Airbnb tente de brouiller le débat en multipliant des explications contradictoires, en variant sa version des faits d'un document à l'autre et en s'abritant derrière des arguments procéduraux secondaires et une lecture strictement formelle des textes. Or, la procédure a été marquée par de **multiples irrégularités, des déports inexpliqués et des manœuvres dilatoires**, qui auraient dû conduire à un contrôle renforcé de la compétence.

39. La stratégie de la défense apparaît ainsi comme une tentative manifeste d'éluder le débat central, alors que l'appel porte exclusivement sur la compétence et que la Cour est appelée à statuer sur la **réalité de la situation personnelle et juridique de** Demanderesse , et non sur des considérations abstraites détachées du dossier.

40. Par ailleurs, Airbnb invoque le Règlement Bruxelles I bis de manière partielle et incomplète : ils se contentent de citer les articles 4, 7 et 25 de façon abstraite, sans examiner leurs conditions d'application concrètes, ni les limites posées par la jurisprudence (consentement réel à la clause, opposabilité effective, analyse in concreto du lieu d'exécution et de la situation personnelle de la partie faible

Cette affaire repose dès lors sur deux points essentiels, qui seront développés ci-après :

- **La résidence principale de** Demanderesse **et les circonstances effectives de son occupation**, établissant son ancrage réel en France ;
- **Son statut contractuel et juridique vis-à-vis d'Airbnb**, au cœur du litige et indissociable de l'analyse de la compétence juridictionnelle.

XXVII Le statut consommatrice ou professionnel

41. Airbnb Irlande n'a fourni **aucun élément objectif** permettant d'établir la nature réelle des relations contractuelles alléguées avec Demanderesse , ni de justifier une prétendue activité professionnelle. Aucune liste de réservations, aucun relevé de paiements, aucun document comptable issu de ses propres systèmes internes n'a été produit. La société se limite à des affirmations générales, parfois fondées uniquement sur des déclarations isolées de Demanderesse , sans produire la moindre preuve vérifiable. Or, conformément à l'article 1353 du Code civil, il appartient à celui qui invoque un fait de le prouver, ce qu'Airbnb Irlande s'est abstenue de faire.

42. Malgré la **centralisation exclusive des flux financiers** liés aux réservations — dont Airbnb Irlande a seule la maîtrise — aucune traçabilité bancaire ou comptable n'a été communiquée. Cette carence prive la juridiction des éléments objectifs nécessaires à l'appréciation loyale du litige et affaiblit gravement la crédibilité des prétentions adverses.

43. Le statut de Demanderesse n'a jamais été démontré par Airbnb Irlande. Aucun document ne permet de caractériser une activité professionnelle structurée : absence de numéro de TVA, de compte bancaire professionnel, de structure administrative ou comptable dédiée. Airbnb est pourtant la seule entité en mesure de produire ces informations à partir de ses systèmes internes. Cette abstention probatoire renforce l'incohérence de sa position.

44. **Airbnb elle meme distingue clairement, dans ses règles** et communications officielles, les **hôtes professionnels** des **hôtes particuliers**, selon des critères objectifs tenant notamment à la régularité de l'activité, à son organisation, aux obligations fiscales et à l'existence de comptes dédiés. Demanderesse ne remplit aucun de ces critères. L'ensemble des éléments fiscaux et bancaires versés aux débats confirme qu'elle a toujours agi en tant que particulière. **(p,79 la distinction particulier ou professionnel,annonce d' airbnb elle même)**

45. La tentative de requalification de Demanderesse en professionnelle n'apparaît qu'au stade contentieux, exclusivement pour contester la compétence juridictionnelle. Or, selon la jurisprudence constante de la CJUE et l'article

17 du Règlement Bruxelles I bis, la qualité de consommateur s'apprécie objectivement au regard des faits et non selon une qualification opportuniste adoptée a posteriori par le professionnel.

46. L'argument tiré de l'existence supposée d'un « employé » est également infondé. Le témoignage produit démontre une intervention strictement ponctuelle, sans contrat ni lien de subordination durable, excluant toute qualification d'emploi au sens de l'article L.1221-1 du Code du travail. De même, l'existence d'une **réservation unique**, même d'un montant élevé, ne saurait suffire à caractériser une activité professionnelle régulière ou organisée, conformément à la jurisprudence européenne. **(p,106- témoignage de l homme a tout faire en date du 7 juin 2021)**

47. S'agissant enfin de la résidence, il n'appartient pas à Demanderesse de prouver qu'elle ne réside pas au Royaume-Uni. Il incombe à Airbnb Irlande de démontrer l'existence d'une résidence effective, par des éléments objectifs d'occupation réelle. Or, aucun document probant n'est produit : ni taxe d'habitation, ni preuve d'occupation continue, ni élément fiscal ou administratif. À l'inverse, le dossier établit que Demanderesse ne résidait plus dans le bien après 2020, que celui-ci a été rendu inhabitable par l'incendie et qu'il a fait l'objet de locations partielles pendant les travaux.

48. Il est matériellement impossible de soutenir qu'une personne réside dans un bien inhabitable et occupé par des tiers. À défaut de preuve contraire, l'allégation de résidence au Royaume-Uni est purement théorique.

49. En définitive, Airbnb Irlande **échoue à rapporter la preuve**, tant du caractère professionnel de l'activité de Mme Gale que de sa prétendue résidence au Royaume-Uni. Tous les éléments objectifs confirment au contraire son **statut de consommatrice** et l'application des règles protectrices prévues par le droit européen, tant en matière de compétence que de validité des clauses invoquées.

50. La partie adverse ne développe aucun argument de fond propre à remettre en cause la compétence des juridictions françaises et se limite à des objections procédurales. Elle n'apporte en particulier aucun élément objectif relatif à la résidence effective de Demanderesse ni à sa situation personnelle, pourtant déterminants au regard du Règlement Bruxelles I bis

51. La prétendue activité professionnelle invoquée par Airbnb, fondée sur des éléments isolés et ponctuels, ne saurait requalifier Demanderesse en professionnelle au sens de l'article 17 du Règlement Bruxelles I bis et de la jurisprudence constante de la CJUE.

XXVIII. Sur les circonstances et les documents ignorés par le juge de la mise en état :

52. Trois jours avant l'audience, l'avocat de Demanderesse a pris des décisions sans en informer sa cliente, comme l'a indiqué Monsieur le juge de la mise en état en annonçant à Demanderesse avoir reçu une lettre de Maître de Lipski, alors que sa présence avait été ordonnée par le juge. Étonnamment, le jour même de l'audience, l'avocat avait adressé plusieurs courriers à sa cliente pour lui confirmer qu'il serait présent et plaiderait, révélant une incohérence totale dans son comportement. **(p,1)**

53. **Dans cette affaire, un manquement majeur à la déontologie apparaît clairement** : sans la démarche proactive de Demanderesse , qui a pris l'initiative de poser la question au juge sur la possibilité de plaider en l'absence de son avocat, elle n'aurait jamais été informée du désistement de ce dernier. En effet, lorsque Demanderesse a demandé au juge si elle pouvait plaider, c'est à ce moment précis que le juge lui a révélé qu'il avait reçu une lettre de l'avocat, mais le contenu de cette lettre reste à ce jour inconnu et n'a pas été communiqué à Demanderesse .

54. Ce silence sur la lettre et l'absence d'une démarche proactive de l'avocat soulèvent plusieurs interrogations sur la transparence et le respect des droits de la défense. Le fait que Demanderesse n'ait appris la nouvelle qu'après avoir demandé au juge montre un manque évident de communication de la part de son avocat, mais aussi un dysfonctionnement dans la gestion de l'audience par le juge. Le juge, en disposant de cette information, aurait dû en informer Demanderesse de manière proactive avant l'audience, afin qu'elle puisse prendre les mesures nécessaires pour garantir ses droits. De plus, face à une telle situation, le juge aurait dû envisager un renvoi de l'audience, afin de permettre à Demanderesse de se préparer correctement et de se défendre pleinement. Ne pas avoir pris cette mesure de renvoi, alors que la cliente était manifestement dans l'ignorance d'une décision importante prise à son insu, constitue

une grave irrégularité qui remet en question l'équité de la procédure. Cette situation illustre un manquement à l'obligation de transparence, de communication et de respect des droits fondamentaux de la défense, qui sont des piliers du système judiciaire."

55. Le jour de l'audience, l'avocat a refusé de plaider et de clarifier la question de la résidence de Demanderesse , alors qu'il disposait de tous les éléments issus des quatre procédures menées depuis 2021 qu il conduisait pour elle , démontrant sa présence stable sur le territoire français, notamment l'usage du sous-sol de sa galerie transformé en habitation.

56. Le juge n'a pas pris en considération le domicile secondaire de Demanderesse en Normandie dans son ordonnance, ni pris en compte ses taxes foncière pour les deux propriétés et en Normandie, (**pp, 76, 77, Taxe fonciere Paris et normandie)** pourtant pertinent pour établir sa résidence effective. De même, les relevés de compte bancaire, démontrant sa présence continue en France, ont été écartés, bien qu'ils constituent des preuves objectives et incontestables de résidence, notamment pour des raisons de sécurité des transactions. En supplément, nous interjetons des relevés de comptes bancaires depuis 2021, prouvant la présence continue de Demanderesse en France, ce qui établit sa résidence effective..**(p, 122 , relevés de compte de plusieurs années)**

57. **Le Règlement (UE) confirme de manière indiscutable** que Demanderesse ne remplit pas les critères de résidence continue de cinq ans au Royaume-Uni, **(pp, 24, 25 version originale et traduction)**. Cette preuve essentielle établit que Demanderesse réside de façon stable et régulière en France, ce qui renforce la compétence des juridictions françaises pour traiter la procédure en cours.

58. Par ailleurs, selon l'article 108 du Code de procédure civile, la résidence s'apprécie au moment des faits et de la procédure, et non en fonction d'une situation passée ou affective. De plus, l'article 654 du même code précise que la signification des actes doit être faite au domicile ou à la résidence actuelle de la personne. En termes simples, cela signifie que pour qu'une procédure soit valide, il faut que la personne habite effectivement à l'adresse considérée au moment de la procédure, sans tenir compte de situations antérieures.

59. Pour contester la compétence des juridictions françaises, la partie adverse aurait dû apporter la preuve que Mme Gale réside effectivement au Royaume-Uni. Or, la charge de la preuve incombe à celui qui invoque l'incompétence du tribunal. Sans documents objectifs — tels que relevés fiscaux, contrats de location ou preuves de résidence continue — leurs allégations restent insuffisantes et ne peuvent renverser la présomption que Demanderesse réside en France. En l'absence de telles preuves, la compétence des juridictions françaises demeure pleinement justifiée.

60. La partie adverse s'est limitée à invoquer une requête Bétail, prétendant clarifier que Demanderesse n'habitait pas à son adresse, pourtant connue depuis plusieurs années. Cette démarche a été présentée sans explications transparentes et **en violation de l'article 15 du Code de procédure civile**, qui impose le respect des délais de dépôt des pièces afin de garantir le principe du contradictoire. De surcroît, cette pièce a été interjetée la veille du dépôt, alors que le dépôt était déjà clôturé, empêchant Demanderesse de préparer une défense adéquate.

61. Cependant, quelques mois plus tard, le même huissier a pu procéder à une saisie sur le compte bancaire de Demanderesse à cette même adresse, pour un montant de 6 000 euros. Il est incohérent de prétendre ne pas localiser une personne tout en réussissant parfaitement à la localiser pour une saisie, ce qui met en évidence la mauvaise foi et le caractère dilatoire de la partie adverse.

62. On ne peut pas, dans le même temps, prétendre ne pas localiser une personne et réussir parfaitement à la localiser pour procéder à une saisie bancaire à hauteur de 6000 euros. Demanderesse a toujours eu la même adresse officielle, qui figure sur toutes ses déclarations fiscales en Angleterre, ainsi que sur l'ensemble des quatre procédures engagées en France depuis leur ouverture : **n°10, avenue Champaubert**. . Malgré cette cohérence administrative, l'huissier a affirmé ne pas connaître Demanderesse à cette adresse, ce qui apparaît comme une contradiction flagrante.

63. Il est important de souligner que toutes les procédures contre Airbnb depuis 2022 mentionnent également cette même adresse, confirmant qu'il s'agit bien de son domicile connu et officiel. Cette incohérence met en évidence la mauvaise foi de la partie adverse et le caractère artificiellement dilatoire de ses démarches.

64. De plus, bien que ses déclarations fiscales en Angleterre portent la même adresse que celle indiquée par l'huissier, Demanderesse serait prétendument « inconnue » à cette adresse.

65. Il est important de souligner que, depuis l'ouverture des quatre procédures en France, la même adresse est constamment indiquée : le n° , alors que l'huissier prétendait ne pas connaître Demanderesse à cette adresse.

66. Le juge de la mise en état n'a pas pris en compte ses impositions en Angleterre, réalisées avec la même adresse en France que la partie adverse a tenté de qualifier d'inconnue.**(p, 78)**

67. Des informations essentielles ont été ignorées : les enfants de Demanderesse , désormais adultes ; le fait que Mme Gale n'a jamais obtenu la nationalité anglaise , bien que mariée à un ressortissant britannique depuis plus de 15 ans ; et surtout l'élément central de l'incendie affectant sa propriété, devenue inhabitable, qui a été totalement écarté de l'ordonnance du 29 avril 2025. **(pp, 61 , 62 , photos propriete avant et après l incendie)**

68. Sur la facture d'électricité en France, il convient de souligner que, **pour des raisons financières**, Demanderesse a procédé à des **paiements restreints avec régularisation en fin d'année**, ce qui démontre sa présence et sa gestion effective du bien en France. **(p,91)**

XXVIII. Sur le statut de consommatrice et l'absence de preuve sur le fond contractuel

69. La prétendue activité professionnelle invoquée par Airbnb (emploi ponctuel, montant isolé d'une transaction) ne saurait requalifier Demanderesse en professionnelle, conformément à l'article 17 du Règlement Bruxelles I bis et à la jurisprudence de la CJUE.

70. Airbnb Irlande ne produit aucun élément objectif permettant de démontrer une résidence effective au Royaume-Uni, ni documents administratifs ou fiscaux attestant d'une occupation continue. Le renouvellement du titre d'identité à l'ambassade ne constitue aucunement une preuve de résidence.

71. Il est également surprenant que le juge n'ait pas pris en compte les **déclarations fiscales britanniques de** Demanderesse , qui indiquent exactement la même adresse que celle que l'huissier prétendait ne pas connaître. Cette omission est d'autant plus notable que ces documents officiels confirment de manière claire et incontestable que Mme Gale réside bien au **n°10, avenue Champaubert**, contredisant directement l'argument de la partie adverse selon lequel elle serait introuvable. Ignorer ces éléments revient à passer outre des preuves administratives objectives, ce qui affaiblit la cohérence et la fiabilité des décisions fondées sur les prétentions de l'huissier.

72. La partie adverse a également tenté de **réfuter Nous interjetons également un nouveau document émanant des autorités fiscales britanniques, relatif à une amende de 600 £, datée du 5 juillet 2022, et portant la même adresse que celle déjà mentionnée, à savoir 10, avenue Champaubert, 75015 Paris. Ce document constitue une preuve supplémentaire incontestable que** Demanderesse **réside bien à cette adresse, confirmant de manière objective les informations fournies dans ses précédentes déclarations fiscales et dans toutes les procédures engagées contre Airbnb depuis 2022. la validité des documents produits** en arguant qu'ils étaient « sans traduction ».

73. Il convient de rappeler qu'une **fiche d'imposition, qu'elle soit britannique ou étrangère, constitue un document officiel et intrinsèquement compréhensible** pour établir l'adresse et l'identité du contribuable. Il n'existe pas d'exigence de traduction pour ce type de document, qui relève de la preuve administrative et dont les informations sont universellement reconnues (nom, adresse, montant de l'imposition). Tenter de contester sa valeur probante pour ce motif apparaît donc comme un **prétexte artificiel**, visant uniquement à retarder la procédure et à semer la confusion. **(p 34)**

74. Nous interjetons également un **nouveau document** émanant des autorités fiscales britanniques, relatif à une **amende de 600 £**, datée du **5 juillet 2022**, et portant la **même adresse que celle déjà mentionnée**, à savoir **10, avenue Champaubert, 75015 Paris**. Ce document constitue une **preuve supplémentaire incontestable** que Mme Gale réside bien à cette adresse, confirmant de manière objective les informations fournies dans ses précédentes déclarations fiscales et dans toutes les procédures engagées contre Airbnb depuis 2022. **(p,33)**

75. Il convient également de rappeler que **Maître Xavier de Lipski, avocat, a suivi l'ensemble des quatre procédures depuis 2021**, et que **toutes ces procédures indiquent de manière constante la même adresse de** Demanderesse **: 10, avenue Champaubert, 75015 Paris**. De surcroît, **la procédure engagée contre Airbnb depuis 2022** mentionne également cette même adresse, confirmant de façon objective et répétée la résidence effective de Mme Gale. Cette constance dans tous les dossiers officiels rend les prétentions de la partie adverse concernant l'« adresse inconnue » manifestement infondées.

76. Il est essentiel de rappeler que **pour qu'une procédure civile puisse valablement être engagée, la partie assignée doit avoir une résidence connue**, conformément à l'**article 56 du Code de procédure civile**, qui dispose que « la citation doit être faite à la personne à laquelle l'on veut notifier l'acte, soit à son domicile, soit à sa résidence ». Dans le cas présent, toutes les procédures engagées depuis 2021, y compris celle contre Airbnb depuis 2022, mentionnent de manière constante **le domicile de** Demanderesse **au 10, avenue Champaubert, 75015 Paris**. Cela confirme que la condition de résidence est pleinement respectée, et rend ainsi **incohérentes et infondées les prétentions de la partie adverse selon lesquelles** Demanderesse **serait introuvable à cette adresse**.

77. Il est également important de rappeler que **l'avocat ayant suivi ces quatre procédures depuis 2021, Maître Xavier de Lipski, avait l'obligation professionnelle de s'assurer de la résidence effective de** Demanderesse **avant toute assignation**. En vertu des articles 56 et 64 du Code de procédure civile, toute procédure engagée contre une personne dont le domicile ou la résidence n'est pas connu ou correctement identifié **peut être déclarée nulle pour défaut de compétence territoriale ou notification irrégulière**. Or, toutes les procédures mentionnent de manière constante le **10, avenue Champaubert, 75015 Paris**, ce qui rend les contestations de la partie adverse non seulement infondées, mais révélatrices d'un manquement apparent à la rigueur procédurale attendue d'un professionnel du droit.

78. Par ailleurs, la prétendue résidence de Demanderesse au Royaume-Uni invoquée par Airbnb n'est pas corroborée par des preuves tangibles : aucune taxe d'habitation, facture, document fiscal ou preuve d'occupation effective. Le renouvellement de sa carte d'identité au consulat français à Londres constitue une simple démarche administrative et ne peut établir une résidence habituelle. Le bien immobilier a été rendu inhabitable par l'incendie et loué partiellement à des tiers, démontrant qu'il ne s'agissait plus d'une résidence principale.

79. En définitive, **l'ensemble des éléments présentés — déclarations fiscales britanniques, amendes, relevés bancaires depuis 2021, procédures judiciaires cohérentes, constance de l'adresse dans toutes les démarches, et observations sur la consommation électrique — démontre indiscutablement que** Demanderesse **réside au 10, avenue Champaubert, 75015 Paris**. Ces preuves objectives et concordantes mettent en évidence **la mauvaise foi et l'incohérence des prétentions de la partie adverse**, qui cherche à contester une réalité administrative parfaitement établie. Il apparaît donc que **toute contestation basée sur l'absence de résidence est infondée et ne saurait être retenue par le juge**.

XXIX . Sur la clause attributive de juridiction et son lien avec le Règlement Bruxelles I bis

La partie adverse, Airbnb Ireland, soutient que l'appel de Demanderesse n'est pas fondé et demande à ce que la décision du tribunal français, déclarant ce dernier incompétent, soit confirmée. Ils affirment que, selon le Règlement Bruxelles I bis, les juridictions françaises ne peuvent pas traiter l'affaire car Demanderesse , en tant que ressortissante française, doit porter son action contre Airbnb Irlande, une société irlandaise, devant les tribunaux irlandais. Ils se basent sur des articles du règlement qui précisent que les litiges contractuels doivent être jugés dans le pays où les obligations ont été exécutées, et que toute clause de compétence dans le contrat doit être examinée pour déterminer la juridiction appropriée.

Cependant, il est important de noter que les Conditions de service et la Garantie Hôte applicables à l'époque des faits, en mars 2021, prévoient explicitement une clause attributive de juridiction qui pourrait permettre à Demanderesse de saisir les tribunaux français en tant que consommatrice. Cette clause, qui stipule que les consommateurs peuvent engager des poursuites devant le tribunal de leur lieu de résidence, renforce l'argument selon lequel le tribunal français pourrait avoir compétence pour traiter cette affaire. En résumé, bien que la position de Airbnb Irlande repose sur des fondements juridiques, la présence de la Garantie Hôte et des Conditions de service de 2021 soulève des questions sur la compétence du tribunal français qui méritent d'être examinées.

Il convient de noter que la version des Conditions de service présentée par la partie adverse date du 6 juillet 2023, alors que les Conditions de service et la Garantie Hôte applicables à l'époque des faits (mars 2021) prévoient explicitement, à l'article 22, une clause attributive de juridiction **(pp, 95A , voir page 28 avec soulignement) (p,20 la version 2023 de la partie adverse)**

- **Si l'utilisateur est consommateur**, il peut saisir soit les tribunaux de son lieu de résidence, soit ceux de Airbnb Irlande.
  Si l'utilisateur est professionnel, seules les juridictions irlandaises sont compétentes.

80. Ainsi, la compétence des juridictions françaises dépend de la qualification de Demanderesse . Or, comme exposé précédemment, les éléments concrets (résidence effective en France, centre d'intérêts familiaux et économiques, domiciliation fiscale, et activité réelle) confirment que Demanderesse agit en qualité de **consommatrice**. En conséquence, l'argument d'Airbnb Ireland fondé sur la seule clause de juridiction, sans tenir compte de la protection du consommateur et du droit européen applicable (Règlement Bruxelles I bis, art. 17), est partiel et inexact.

81. **En outre**, conformément à l'article 19 du règlement Bruxelles I bis, **toute clause attributive de juridiction conclue avant la naissance du litige ne peut priver le consommateur des options de compétence protectrices prévues aux articles 17 et 18**. Une telle clause n'est valable que si elle permet au consommateur de saisir **d'autres juridictions que celles désignées par le règlement**, ce qui exclut toute interprétation restrictive au détriment du consommateur. Dès lors, même à supposer l'existence d'une clause invoquée par Airbnb Irlande, celle-ci ne saurait écarter la compétence des juridictions françaises dès lors que Demanderesse agit en qualité de consommatrice.

82. Même si une clause attributive est invoquée par Airbnb Irlande, l'Article 19 du Bruxelles Ibis protège le consommateur: une clause conclue avant le litige ne peut priver Demanderesse de saisir les juridictions de son domicile, et les protections des articles 17 et 18 s'appliquent. Dès lors, la compétence française prévaut dès lors que Demanderesse agit en consommatrice.

XXX. Sur le statut de Demanderesse : consommatrice ou professionnelle

83. Airbnb Irlande soutient que Demanderesse ne pourrait pas être considérée comme une consommatrice et qu'elle aurait agi dans le cadre d'une activité professionnelle. Selon eux, la notion de consommateur au sens du Règlement Bruxelles I bis (article 17, §1) correspond à une personne physique qui conclut un contrat « pour un usage pouvant être considéré comme étranger à son activité professionnelle ». Cette définition est alignée avec le droit français, qui retient qu'un consommateur est « toute personne physique qui agit à des fins n'entrant pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole » (article liminaire du Code de la consommation).

84. La jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) précise que la qualité de consommateur s'apprécie de manière objective, selon la finalité du contrat et non la situation subjective de la personne. Un contrat ayant pour objet principal la satisfaction de besoins privés, même si une activité professionnelle accessoire existe, relève du statut de consommateur, dès lors que l'usage professionnel est marginal ou négligeable.

85. Airbnb Irlande n'a produit aucun élément concret pour démontrer la nature professionnelle de Demanderesse : **ni liste de réservations**, **ni relevés de paiements**, **ni documents comptables** issus de ses systèmes internes. La société se limite à des affirmations abstraites et générales, reposant uniquement sur ses propres déclarations, sans fournir de preuves objectives, en violation de l'article 1353 du Code de procédure civile.

86. Les critères officiels d'Airbnb distinguent clairement les hôtes professionnels des particuliers : **(p,95)** numéro de TVA, compte bancaire professionnel, activité structurée et déclarations fiscales spécifiques. Demanderesse ne remplit aucun de ces critères : elle n'a jamais eu de numéro de TVA, n'a jamais ouvert de compte professionnel, et ses obligations fiscales étaient strictement personnelles. Ses relevés bancaires, déclarations fiscales et autres documents versés au dossier confirment qu'elle agit en qualité de consommatrice.

87. Ainsi, conformément à l'article 17 du Règlement Bruxelles I bis et à la jurisprudence constante de la CJUE, Mme Gale agit en qualité de consommatrice.

La partie adverse se limite à des développements théoriques et à des affirmations non étayées, sans produire le moindre élément objectif ou vérifiable susceptible de remettre en cause cette qualification.

88. En l'absence de toute preuve concrète, les règles protectrices du consommateur s'appliquent pleinement, tant en matière de compétence juridictionnelle que de validité des clauses contractuelles invoquées, ce qui renforce la position de Demanderesse dans le cadre de la présente procédure.

89. Airbnb affirme que Demanderesse ne peut pas bénéficier du statut de consommatrice, en se fondant sur l'existence d'un compte Airbnb utilisé pour plusieurs biens, ainsi que sur l'intervention de plusieurs personnes dans la gestion de ses locations. Cependant, ces arguments ne tiennent pas lorsqu'on analyse la réalité des faits :

- **L'"homme à tout faire"** (M. Marek Goclowski) n'a été engagé que la veille de la première semaine suivant l'incendie, alors que le locataire occupait déjà la maison. Son témoignage confirme que son intervention était ponctuelle et liée à la préparation immédiate du bien pour la première réservation, et non à une activité professionnelle continue. **(p,106 le témoignage de l homme a tout faire)**

- **L'agent de gestion, M. Valentin Ivan**, n'est pas un professionnel permanent : il s'agit d'un étudiant vivant en Roumanie, désigné uniquement pour aider ponctuellement à la création du compte Airbnb et à la gestion initiale des annonces. Il n'exerce pas de gestion continue ni d'activité professionnelle organisée pour Demanderesse . **(p,107 la carte d'identité de Ivan)**
-
- **La femme de menage** , Rosemary, n'est intervenue que pour cette première et unique réservation dans la maison, destinée à un locataire en location long terme. Son intervention ne traduit aucun lien de subordination durable ni de gestion professionnelle récurrente.

90. Ainsi, les éléments avancés par Airbnb ne constituent aucunement une preuve du caractère professionnel de l'activité de Demanderesse . Au contraire, ils se contentent de répéter des assertions sans fondement, tandis que les preuves tangibles — notamment la carte d'identité d'Ivan et le témoignage de l'homme à tout faire — démontrent clairement que son activité sur Airbnb relevait d'une gestion ponctuelle et limitée, exclusivement liée à ses besoins de consommation personnelle et non à une activité professionnelle organisée. La qualification de consommatrice reste donc pleinement justifiée, conformément à l'article 17 du Règlement Bruxelles I bis et à la jurisprudence constante de la CJUE.

XXXI. La qualification de consommateur

Selon le **Règlement Bruxelles I bis et la jurisprudence CJUE**, une personne n'est considérée comme consommateur que si elle agit **hors cadre d'une activité professionnelle**.

91. Une activité ponctuelle ou accessoire, même sur un bien immobilier, ne suffit pas à perdre cette qualité, surtout si le propriétaire n'a pas structuré son activité en entreprise, déclaré des revenus professionnels ou ouvert un compte professionnel;

a. La nature numérique de la plateforme ne peut exonérer Airbnb France ou Airbnb Ireland 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

b. Airbnb France, bien qu'entité distincte d'Airbnb Ireland UC, exerce des activités économiques significatives sur le territoire français et ne peut se prévaloir du siège social irlandais pour échapper à sa responsabilité locale.

XXXII. Preuves objectives de l'usage privé

- Demanderesse n'a jamais géré ces propriétés comme un business déclaré : pas de TVA, pas de compte professionnel, pas de structure commerciale.

- Tous les éléments produits montrent que cette réservation était exceptionnelle et non indicative d'une activité régulière.

- Les documents fiscaux et bancaires attestent qu'elle agissait en tant que personne physique, étant donné l'absence de TVA et l'utilisation d'un compte bancaire privé **(p. 34, imposition de** Demanderesse **)**. En outre, il est précisé en bas de la dernière page : "Les impôts sur les revenus générés par la propriété située au 67 Stephendale Road sont dûment payés, ce qui démontre l'engagement de Demanderesse envers la conformité fiscale et souligne l'importance de cet investissement au Royaume-Uni. Cela constitue une preuve supplémentaire qu'elle ne réside pas dans la propriété, ni au Royaume-Uni.

- Airbnb reconnaît clairement, dans ses propres systèmes et règles, la distinction entre hôtes particuliers et professionnels**. (p,79)**

- Le statut n'est pas automatique en fonction du bien loué, mais dépend de critères objectifs et de la déclaration faite par l'hôte lui-même. Extrait de la page Airbnb Irlande "

- ***Airbnb n'est pas en mesure ni dans l'obligation de déterminer votre statut d'hôte.****Vous devez déclarer si vous accueillez des voyageurs* ***en tant que particulier ou en tant qu'entreprise****, et ce statut s'affiche ensuite sur vos annonces."* ***(p,79)***

- Le fait que Demanderesse ait un logement mis en location ne suffit donc pas, en soi, à la qualifier de professionnelle.

- Même si la CJUE et le Règlement Bruxelles I bis s'attachent à la finalité du contrat et à son lien avec une activité professionnelle effective, il convient de rappeler que, dans le cas de Demanderesse , la location litigieuse correspond à un acte isolé et ponctuel, non structuré et dépourvu de tout caractère professionnel régulier.

- Absence d'organisation professionnelle : Demanderesse ne disposait ni de numéro de TVA, ni de compte bancaire professionnel, ni de structures administratives ou comptables dédiées. Elle n'exerçait pas une activité professionnelle organisée autour de la location.

- Classification par Airbnb : La plateforme distingue clairement les hôtes professionnels et les particuliers. Selon leurs propres critères, Demanderesse était considérée comme particulier, ce qui renforce que son activité était de nature privée et non professionnelle.

- Caractère ponctuel : La réservation en question était unique, et la maison n'était pas utilisée pour une activité professionnelle récurrente. La finalité du contrat était donc strictement privée, en lien avec un usage ponctuel et non commercial.

- Conformité au Règlement : Conformément à l'article 17 du Règlement Bruxelles I bis, la qualité de consommateur s'apprécie objectivement. Ici, aucun élément ne montre que Demanderesse ait agi pour une activité professionnelle régulière ou structurée.

Conclusion : La simple existence d'un revenu généré ponctuellement par la location d'un bien immobilier ne suffit pas à qualifier Demanderesse de professionnelle. Son statut de **consommatrice reste pleinement justifié**, en accord avec la jurisprudence européenne et les propres règles internes d'Airbnb.

92. Airbnb, en distinguant officiellement les hôtes professionnels et les particuliers sur sa plateforme, **pose elle-même des critères objectifs** pour déterminer le statut de chaque utilisateur. Cependant, ces critères ne sont pas

suffisamment clarifiés ni rendus transparents pour l'utilisateur moyen, ce qui peut induire **une confusion ou une interprétation trompeuse**. Ainsi, la société crée un cadre qui **tend à avantager sa propre position en cas de litige**, en laissant planer le doute sur le statut réel de l'utilisateur. Dans le cas de Demanderesse , cette ambiguïté ne peut être imputée à la demanderesse, qui a suivi les indications de la plateforme, et renforce que **sa qualification de consommatrice doit être retenue**.

93. Cette procédure démontre à elle seule **la manière dont Airbnb Irlande a construit un système ambigu et potentiellement trompeur**, en multipliant les entités prétendument indépendantes (Airbnb France, Airbnb Irlande, etc.), alors que leurs actions montrent clairement qu'il s'agit d'un **même groupe opérant de manière coordonnée pour se protéger et limiter sa responsabilité**.

94. Airbnb tente de se présenter comme plusieurs entités séparées tout en utilisant des **stratégies procédurales pour échapper à ses obligations** :

- **Présentation d'une garantie hôte aux conditions ambiguës (p,53) (pages 1 à 5)** : Ces pages suggèrent une couverture complète, avec conditions comme toute autres garantie ou assurance couvrant à hauteur de 1m$ pour perte matérielle Cependant, **pages 12 à 18** : et il est précisé qu'il ne s'agit pas d'une garantie complète, mais plutôt d'une couverture limitée. Deux versions opposée dans le même document

- **Airbnb France a plaidé l'irrecevabilité dans ses conclusions, prétendant être séparé de Airbnb Irlande. Cependant, en même temps, elle exige de manière insistante la production de pièces via sommation, tout en défendant Airbnb Irlande, qui est pourtant absente. (p,28 bordereau des pièces d Airbnb France)**

- double jeu consistant à prétendre l'indépendance de certaines entités tout en agissant comme une seule et même organisation pour **maximiser son avantage procédural**.

95. Cette stratégie démontre que la plateforme **a conçu un système complexe, difficile à naviguer pour l'utilisateur moyen**, qui tend à lui attribuer tous les risques tout en limitant ses obligations. Dans ce contexte, Mme Gale ne peut être pénalisée pour avoir suivi les informations et pratiques recommandées par la plateforme, ce qui renforce sa position de consommatrice et l'inexactitude des prétentions d'Airbnb.

96. Il apparaît que la stratégie mise en œuvre par Airbnb Irlande consiste à créer une **apparence de protection et de sécurité pour les hôtes**, alors que dans les faits, la société **dispose de mécanismes lui permettant d'éluder ses obligations et de détourner les garanties promises**. Les conditions contractuelles et la présentation de la Garantie Hôte donnent l'impression que l'utilisateur est couvert de manière complète, alors que la société peut interpréter ou limiter ces garanties **selon son intérêt** (« à leur convenance »).

97. **La dénomination même d'Airbnb révèle une stratégie délibérée de dilution des responsabilités.** Connue du public sous le nom unique et rassurant d'« Airbnb », la société se présente comme une entité homogène, protectrice et globale. Or, dès qu'un litige survient, cette apparente unité se fragmente soudainement en une multiplicité d'entités juridiques distinctes — Airbnb France, Airbnb Irlande, ou d'autres filiales — chacune se retranchant derrière son périmètre contractuel propre. Cette transformation opportuniste, invisible pour l'utilisateur au moment de l'inscription, met en évidence une stratégie visant à entretenir une apparence de proximité et de protection, tout en permettant à la société de réorganiser ses obligations et de limiter sa responsabilité selon les circonstances. Ainsi, l'unité de la marque sert à instaurer la confiance, tandis que la fragmentation juridique est mobilisée pour en éluder les conséquences.

98. **Cette stratégie interroge au regard du droit de la consommation et du principe de loyauté de l'information.**

En effet, l'article **L121-1 du Code de la consommation** prohibe toute pratique commerciale trompeuse résultant d'une présentation de nature à induire le consommateur en erreur sur l'identité, la qualité ou les engagements réels du professionnel. Le fait de se présenter de manière constante sous une marque unique et globalisante — « Airbnb » — tout en invoquant, en cas de litige, des entités juridiques distinctes aux responsabilités limitées, est susceptible de créer une confusion sur l'identité du cocontractant réel et sur l'étendue des garanties offertes. Une telle dissociation entre l'apparence commerciale et la réalité juridique porte atteinte au devoir de transparence et de loyauté auquel tout professionnel est tenu dans ses relations avec les utilisateurs.

Une telle pratique **entre en contradiction avec les obligations légales de transparence et de loyauté**, telles que prévues notamment par :

- **l'article L.111-1 du Code de la consommation**, qui impose au professionnel de fournir une information claire, compréhensible et loyale sur les conditions contractuelles ;

- **l'article L.121-1 du Code de la consommation**, qui interdit les pratiques commerciales trompeuses, définies comme celles qui sont de nature à induire en erreur le consommateur sur ses droits ou obligations ;

- **l'article 1104 du Code civil**, qui impose la bonne foi dans l'exécution et la formation des contrats.

99. En conséquence, le système mis en place par Airbnb, consistant à **alterner entre différentes entités et à interpréter les garanties selon son seul intérêt**, pourrait être qualifié de **tromperie contractuelle et commerciale**, portant atteinte aux droits des utilisateurs et à la sécurité juridique des relations contractuelles. Il ne s'agit pas d'une simple maladresse ou d'un problème technique : il s'agit d'une manière d'exercer le métier qui **viole les principes fondamentaux de loyauté et de protection du consommateur**.

XXXIII. Réponse à l'argument sur la résidence de Demanderesse

100. **Charge de la preuve partagée** Même si la partie adverse invoque l'article 62 du Règlement Bruxelles I bis et l'article 102 du Code civil pour contester la compétence des juridictions françaises, il convient de rappeler que la charge de la preuve ne peut pas être appliquée de manière unilatérale pour nier la compétence. Demanderesse a produit plusieurs éléments factuels qui, pris ensemble, démontrent sa résidence effective en France ainsi que la centralité de ses intérêts familiaux et économiques sur le territoire français.

101. **Éléments factuels concrets** Demanderesse dispose des logements principaux en France, occupé de manière effective après l'incendie de son bien britannique, avec des contrats de location partielle gerne par son agent obtenue versés aux débats précédemment . **(p,63)**
Les relevés bancaires, factures et correspondances officielles adressés à son domicile français attestent également d'une résidence stable et continue.

102. **Limites des arguments adverses** La seule nationalité française ne suffit pas à prouver la résidence, disent-ils: nous ne l'avons jamais avancé comme argument exclusif, mais comme un élément parmi d'autres.
Les taxes foncières, s'ajoutent aux autres éléments tangibles pour démontrer que la résidence principale de Demanderesse est en France. Le compte bancaire français et la facture d'électricité, loin d'être isolés, s'inscrivent dans un faisceau d'indices cohérents avec la résidence effective.

Jurisprudence applicable

La jurisprudence constante rappelle que la résidence s'apprécie au regard d'un faisceau d'indices objectifs : lieu d'habitation, centre d'intérêts familiaux et économiques, domiciliation fiscale et occupation effective des lieux. L'absence d'un critère isolé, comme la taxe foncière ou un seul relevé bancaire, ne peut suffire à écarter l'ensemble des preuves démontrant le domicile effectif.

- **Premièrement : la situation au Royaume-Uni est claire**
  Le gouvernement britannique a refusé de reconnaître Demanderesse comme résidente, au motif qu'elle ne remplissait pas les conditions requises. Juridiquement, cela signifie qu'elle ne peut pas être considérée comme résidente au Royaume-Uni. La partie adverse ne peut affirmer le contraire sans apporter la moindre preuve.
- **Deuxièmement : la maison incendiée à Londres ne constitue pas une résidence actuelle**
  Il est vrai que Demanderesse a vécu dans cette maison par le passé, lors de son mariage avec un ressortissant britannique. Cependant :

- Ses enfants sont aujourd'hui adultes et ont quitté le domicile depuis plusieurs années
- Demanderesse n'y réside plus depuis 2020 ;
- La maison a été incendiée, rendant toute occupation matérielle impossible.

103. Ainsi, des attaches affectives ou un passé résidentiel ne suffisent pas à caractériser une résidence actuelle en droit.

104. **Troisièmement : la preuve de la résidence en France est constante, tandis que la preuve inverse fait défaut**

Airbnb affirme que Demanderesse résiderait au Royaume-Uni, mais ne fournit aucun élément probant :

- aucune occupation effective,
- aucun bail,
- aucune attestation de résidence,
- aucun indice de vie quotidienne au Royaume-Uni.

105. Or, la charge de la preuve leur incombe.
Par ailleurs, Demanderesse dispose d'un pied-à-terre à Paris (le sous-sol de sa galerie), rendu habitable après l'arrêt de son activité depuis 2019, fait reconnu par le syndic du village suisse. Aucune preuve n'indique que ces biens aient été occupés par des tiers, ce qu'Airbnb n'a jamais contesté.

106. **Quatrièmement : les démonstrations de la partie adverse sont contradictoires**
Airbnb se fonde sur une requête dite « Béteille », dont les conditions d'obtention restent inconnues, pour affirmer que Demanderesse n'habiterait pas à son adresse en France. Pourtant, quelques mois plus tard, le même huissier a pu saisir son compte bancaire à cette adresse pour un montant de 6 000 euros. Il est incohérent de prétendre qu'une personne n'est pas localisable tout en étant parfaitement localisée pour une saisie.

107. **Obtention et présentation de la requête "Beteille": :** Airbnb n'explique pas comment cette requête a été obtenue ni sur quelle base elle a été déposée. La requête semble avoir été introduite la veille de l'audience, sans respecter le principe du contradictoire prévu par l'article 16 du Code de procédure civile, ce qui viole les droits de notre cliente et remet en question la régularité de l'acte.

108. De plus, ses impositions en Angleterre mentionnent la même adresse que celle indiquée par l'huissier. Toutes les procédures en France depuis 2022 indiquent la même adresse pour Demanderesse : 10, avenue Champaubert, contredisant totalement les allégations de la partie adverse.

XXXIV. Conclusion partielle sur la compétence de la partie adverse

Sauf que, une fois encore, Airbnb procède à une présentation incomplète et orientée du Règlement Bruxelles I bis, en citant les textes sans en rappeler les critères précis ni les exigences jurisprudentielles qui s'y rattachent.

La position d'Airbnb est dépourvue de fondement : elle se limite à des arguments procéduraux secondaires, ignore la réalité de la résidence effective de Demanderesse et son statut de consommatrice, et procède à une interprétation partielle et erronée de la clause contractuelle.

La Cour doit en conséquence infirmer la décision de première instance et reconnaître la compétence des juridictions françaises pour statuer sur le litige opposant Demanderesse à Airbnb Irlande, conformément au Règlement Bruxelles I bis, aux Conditions de service et aux preuves objectives versées aux débats.

XXXV Sur les anomalies procédurales, documents douteux et affirmations erronées d'Airbnb

Rappel des faits et de la procédure

109. Cette partie vise à démontrer que, tout au long de la procédure, Airbnb a multiplié les présentations contradictoires, documents ambigus et interventions d'entités distinctes, dans le seul but d'échapper à toute responsabilité.

110. Le 18 mars 2021, un incendie s'est déclaré dans la propriété de Demanderesse , entraînant des différends avec Airbnb Irlande concernant la couverture d'assurance et les responsabilités respectives des parties. À cet égard, il convient de souligner que la Garantie des Hôtes de 2021 **(p, 53)**, considérée comme une police d'assurance distincte, offrait une couverture **jusqu'à 1 million de dollars pour protéger** les utilisateurs contre divers risques associés à la location de leur logement. Cette garantie témoigne de l'engagement d'Airbnb envers ses hôtes et de la nécessité d'une protection juridique adéquate.

Ces contradictions internes imposent dès lors au Tribunal une **vérification approfondie** tant de l'authenticité du document produit que de la version réellement applicable et de la portée juridique effective de la Garantie Hôte invoquée.

XXXVI. Responsabilité juridique d'Airbnb France malgré la clause de compétence étrangère

111. Airbnb France SARL **ne saurait se réfugier derrière une séparation juridique avec Airbnb Ireland UC pour échapper à toute responsabilité en France**.

112. 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)**.

113. La plateforme 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**.

Clause de compétence et compétence des juridictions françaises

114. 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.

115. 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)**.

Double discours et conséquences

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**,
- engendre un **risque pour le consommateur**,
- et constitue une **évasion de responsabilité** incompatible avec les principes de **loyauté contractuelle et de bonne foi** (article 1104 du Code civil).

XXXVII .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**,
- **la gestion partielle de l'assistance aux utilisateurs**.

116. 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.

117. 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**.

118. 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)**.

XXXVIII. Distorsion du droit et rupture de bonne foi contractuelle

119. **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**.

120. 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**.

XXXIX. 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, concernant les **éléments produits par la partie adverse** et la manière dont ils ont été **reçus ou ignorés par le juge**.

Témoignages sans valeur contractuelle

121. 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**,

122. 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** Demanderesse , leur intervention étant **ponctuelle, ad hoc**, sans lien de subordination, ni contrat de travail, ni rémunération régulière.

123. La jurisprudence constante en matière de **qualification d'activité économique** requiert l'existence d'une **organisation stable, structurée, avec un objectif lucratif récurrent** (voir 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**.

124. Le tribunal a donc **commis une erreur manifeste d'appréciation** en ne disqualifiant pas ces témoignages comme **dénués de valeur juridique**.

125. La maison incendiée n'a fait l'objet **que d'une seule réservation**, ponctuelle mais de montant élevé en raison de la qualité du bien. Ses **deux autres appartements** étaient loués à **long terme**, et les rares réservations effectuées sur Airbnb se situaient **entre ces locations à long terme**, le temps de trouver un locataire adapté. Ces locations ponctuelles étaient donc **strictement occasionnelles et privées**, et non organisées dans un but lucratif régulier. De plus, la réglementation locale impose **une autorisation administrative pour toute location temporaire**, obligation à laquelle Airbnb elle-même ne peut se soustraire en acceptant des hôtes sans preuve de conformité. L'ensemble de ces éléments démontre de manière claire que Demanderesse **agissait à titre privé et non professionnel**, remplissant ainsi les critères de l'**article 17 du Règlement Bruxelles I bis** pour être reconnue **consommatrice occasionnelle**, statut que Airbnb ne peut contester légitimement.

126. **Par ailleurs**, 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).

127. **Situation patrimoniale et nature privée des propriétés de** Demanderesse

Les relevés fiscaux britanniques (HMRC) montrent que Demanderesse possède et gère **trois propriétés au Royaume-Uni**, avec des revenus locatifs **modérés et proportionnés aux hypothèques en cours**. Ces éléments démontrent clairement que ces biens sont **des investissements privés à usage patrimonial**, et non une activité commerciale ou professionnelle, confirmant que Demanderesse **n'est pas une société ni une entreprise**. Par ailleurs, le **principe de protection des droits de propriété en vertu de l'article 1er du Protocole n°1 à la Convention européenne des droits de l'homme** garantit à tout particulier le droit de jouir de ses biens et d'en percevoir les fruits, renforçant l'argument selon lequel Demanderesse **doit être indemnisée pour la perte de son bien immobilier incendié** et que sa situation fiscale ne remet pas en cause sa qualité de partie civile ou sa capacité à agir. (p, 34)

128. 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**.

129. Or, Demanderesse **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**.

XL . Rapport d'expertise incendie – Crawford & Co : incohérences et impartialité contestée

- **Aucune explication n'a été fournie quant au rapport de Crawford & Co,** qui présente plusieurs incohérences et points nécessitant clarification. Certaines conclusions semblent minimiser l'impact du sinistre et n'abordent pas pleinement la question de la responsabilité éventuelle d'Airbnb. La partie adverse défend ce rapport comme objectif, mais il reste essentiel d'examiner attentivement ses hypothèses et la méthodologie employée pour évaluer pleinement la situation.

○ **Affirmation erronée sur le poêle retiré :** L'expert de Crawford & Co affirme que le poêle central aurait été retiré, information non vérifiée et incorrecte, comme le reconnaît une lettre d'excuses de Crawford **(p.52)**. Ce rapport a été rédigé avant toute visite sur place, ce qui remet en question la fiabilité de ses conclusions.

○ **Signalement d'une réclamation malicieuse ignorée :** La possibilité que la réclamation soit malicieuse, comme soulevée dans le rapport, aurait dû conduire à un signalement aux autorités conformément à la procédure légale. Le fait que cela n'ait pas été fait indique une poursuite de l'analyse sans vérification suffisante.**(p,54)**

○ **Manque de diligence professionnelle** : En continuant à analyser les pertes sans enquête complémentaire ni vérification légale, Crawford & Co a manqué à ses obligations d'éthique, ce qui remet en cause son impartialité.

○ **Conflit d'intérêt et rôle partial de Crawford & Co** : Mandaté par Airbnb, le rapport aurait dû être neutre, mais il apparaît biaisé en faveur d'Airbnb, avec des conclusions orientées pour minimiser sa responsabilité, ce qui est incompatible avec un rôle d'expertise indépendante.

○ "**Désignation de l'assurée problématique :** Le rapport qualifie systématiquement la demanderesse d'« assurée », alors que la partie adverse conteste son éligibilité à l'indemnisation, ce qui soulève des questions sur le bien-fondé du refus d'indemnisation. .

○ **Rapport comme outil de protection d'Airbnb** : Au lieu d'une analyse objective, le rapport semble conçu pour exonérer Airbnb, en mettant en avant des éléments sans fondement et en minimisant la responsabilité réelle de la plateforme.

○ **Évaluation incohérente des pertes** :**réclamation malicieuse mais gravité reconnue :** Bien que le rapport qualifie la réclamation de malicieuse, il évalue les pertes à 214 992,00 £ avec un plafond **illimité**, ce qui, en soi, reflète clairement l'ampleur et la gravité de l'incident.

○ "**Absence de responsabilité d'Airbnb :** Le rapport et les assertions de l'expert, établis **avant toute visite de la propriété,** soulèvent des doutes quant à la fiabilité de l'évaluation réalisée par Crawford & Co

○ **Voyageur signalé pour comportement dangereux : Ce voyageur avait déjà été signalé** pour des comportements graves par un autre hôte, avec intervention des autorités, ce qui montre qu'il représente un risque connu. **(p, 89)**

○ **Obligations de Airbnb :** La plateforme aurait dû mieux contrôler le profil du voyageur, prévenir les hôtes, évaluer les risques et, si nécessaire, bloquer ou limiter ses réservations. En clair, ce voyageur n'aurait pas dû pouvoir réserver.

○ **Manquement d'Airbnb** : En ne prenant aucune mesure préventive, Airbnb a laissé le risque se reproduire, ce qui constitue une faute de surveillance et de prévention.

○ **Contradiction avec la promesse de sécurité d'Airbnb** : La plateforme met en avant la vérification des profils et la gestion proactive des comportements à risque, mais les faits montreraient qu'elle a manqué à ses engagements, en empêchant la transparence, en empêchant l'enquête, et en ignorant le comportement dangereux antérieur. **(p,90)**

○ **Responsabilité potentielle d'Airbnb** : Ces manquements, liés à la non-divulgation, l'obstruction à l'enquête et la non-gestion du risque, engagent la responsabilité morale et juridique d'Airbnb pour négligence, manquement à la sécurité, et non-respect de ses obligations d'information et de protection des hôtes.

Analyse de la qualité du conduit et conclusion sur la responsabilité du poêle

Selon le rapport de synthèse de l'enquête sur l'incendie et les conclusions de l'expert M. Bergogne, le conduit de cheminée installé pour le poêle à bois était de qualité certifiée (Midtherm HT-S), adapté aux combustibles solides, avec ses protections intégrées : plaque coupe-feu ventilée, écran anti-radiations et plaque supérieure ventilée. L'expertise précise que les dommages étaient localisés autour du conduit et dans le vide sanitaire, sans atteinte directe au poêle ou à ses composants, et qu'aucun appareil électrique n'a contribué à l'incendie. L'expert indique que l'incendie est accidentel et que la cause probable réside dans l'inflammation de matériaux combustibles trop proches du conduit chaud, ou dans une possible fuite de gaz de combustion au niveau d'un joint. Par conséquent, le rapport souligne que la qualité et la conformité du conduit étaient adéquates, et qu'aucune défaillance ou mauvais fonctionnement du poêle n'est à l'origine de l'incendie. (p, 82 Traduction complete du rapport + versions originale)

XLI. Manquements répétés et irrégularités du rapport Crawford & Co

Les **anomalies et incohérences signalées à plusieurs reprises** dans le rapport d'expertise incendie de **Crawford & Co** ont été **ignorées ou éludées par la partie adverse**, malgré des demandes explicites de clarification et de vérification. Cette conduite constitue un **manque de transparence et de loyauté procédurale**, ainsi qu'un **défaut d'apport de preuves contradictoires**. La répétition de ces omissions s'apparente à un **comportement dilatoire et obstruction procédurale**, susceptible d'être sanctionné par le tribunal sur le fondement de :

- **l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme** (droit à un procès équitable),
- **l'article 455 du Code de procédure civile** (obligation de motivation et examen complet des preuves),
- et le principe général de **bonne foi en matière contractuelle et procédurale**.

En conséquence, ces manquements répétés compromettent **la fiabilité du rapport**, **la crédibilité de la partie adverse**, et **l'équité de la procédure**, justifiant que le tribunal examine l'ensemble des éléments avec **prudence et scepticisme**

Nous demandons respectueusement à la **Cour d'appel** d'ordonner à la partie adverse de fournir des **explications détaillées et vérifiables** sur les points relevés dans le rapport Crawford & Co, afin de garantir le respect du **principe du contradictoire** et de l'**équité de la procédure**.

XLII. Incohérences et confusion dans la communication d'Airbnb

130. La position d'Airbnb concernant la **Garantie Hôte** est marquée par des contradictions **manifestes**, qui fragilisent la crédibilité de sa défense et créent une **confusion susceptible d'induire la Cour en erreur**. D'un côté, Airbnb affirme que la Garantie Hôte **« n'est pas une police d'assurance »**, laissant entendre qu'aucune protection assimilable à une couverture assurantielle ne serait due aux hôtes. De l'autre, la plateforme développe des argumentations techniques visant à **justifier un refus de prise en charge**. **(pp, 99, 100)**

131. Cette **dualité de discours** soulève une incohérence fondamentale : **pourquoi chercher à justifier un refus d'indemnisation**, en invoquant des causes techniques telles que des défauts de cheminée ou l'absence de responsabilité du locataire, **si aucune obligation de couverture n'existerait** ? Cette contradiction entre les déclarations et les actes d'Airbnb jette un **doute sérieux sur la réalité et la sincérité de la protection présentée** aux hôtes sous l'intitulé de Garantie Hôte.

132. **Près de deux ans après l'incendie, et malgré des frais d'avocats considérables supportés par la victime**, Airbnb continue d'entretenir l'apparence d'un processus d'examen sérieux par une succession d'échanges, de promesses de réponse et de demandes ou productions de documents. Dans le même temps, elle nie toute obligation réelle. Cette stratégie dilatoire crée volontairement un flou procédural, donnant l'illusion d'un traitement équitable des réclamations, alors qu'elle vise en réalité à retarder l'issue du dossier, à minimiser ses engagements et à diluer ses responsabilités, en violation manifeste du principe de loyauté procédurale.

133. **La correspondance de l'avocat londonien, Me Mark Clinton, constitue une preuve déterminante** : elle démontre que Airbnb n'a jamais traité ce dossier avec le sérieux qui exigeait la situation et qu'elle a constamment refusé d'assumer ses obligations malgré les alertes répétées. Il est par ailleurs particulièrement étonnant — et révélateur — qu'Airbnb persiste à soutenir que toute responsabilité devrait être limitée à Airbnb Irlande, tout en oubliant de rappeler que Airbnb **Irlande a été l'interlocuteur principal, le centre de décision et de gestion du dossier**, dès l'incendie et tout au long de la relation post-sinistre. Ce comportement confirme une volonté manifeste d'échapper à toute responsabilité effective, d'épuiser la victime par la longueur et la complexité artificielle de la procédure, et d'empêcher toute réparation rapide et loyale. **(p,57 traduction du témoignage de Mark Clinton)**

134. La stratégie mise en œuvre a eu pour effet de dissuader toute réclamation légitime, en prolongeant indéfiniment le processus de résolution par des promesses répétées, non tenues, et par l'absence délibérée de toute décision claire. Alors même qu'Airbnb affirmait, le jour même de l'incendie, que la garantie Hôte serait mobilisée, (pp, 87,et 88 101) que l'affaire serait prise au sérieux et ferait l'objet d'un examen approfondi, la demanderesse se voyait simultanément signifier qu'elle n'appartenait plus à la « communauté Airbnb » (p,102) et que son compte était définitivement fermé. Cette contradiction manifeste révèle un mécanisme d'éviction plutôt qu'un processus de résolution. Les échanges produits, notamment la lettre de Mark Clinton (p. 57), illustrent un système fermé dans lequel la demanderesse a été progressivement marginalisée, privée de tout recours effectif, puis exclue moins de 48 heures après l'incendie, rendant toute réclamation concrètement impossible.

135. Ce fonctionnement révèle la mise en place d'un **système opaque**, rendant pratiquement impossible l'engagement de la responsabilité d'Airbnb, y compris par le biais de **démarches juridiques formelles**. Cette opacité est d'autant plus préoccupante qu'elle contraste avec les engagements de transparence et de sécurité affichés par la plateforme.

XLIII. Stratégies dilatoires et révision judiciaire : le combat pour un procès équitable - Révision de l'ordonnance du 23 octobre 2024

136. Selon Airbnb, le désistement total constaté par l'ordonnance du 23 octobre 2024 résulterait d'une acceptation régulière de la part de Demanderesse ou de son avocat, validée dans le cadre des procédures prévues. Airbnb soutient que toutes les étapes de la procédure ont été conduites conformément aux règles de mise en état et de procédure civile, et que la société n'a fait que constater le désistement de l'appelante. Elle met en avant la conformité des délais, de l'acceptation du désistement et des ordonnances subséquentes, affirmant que toutes les décisions prises étaient fondées sur les actes déposés au dossier et sur la position supposée de la partie demanderesse.

137. **Sauf que** les explications produites par la partie adverse révèlent une stratégie dilatoire, consistant à obtenir un désistement total au détriment de Demanderesse et de son avocat d'époque, et à masquer les irrégularités procédurales constatées. L'ordonnance du 23 octobre 2024, qualifiant le désistement de total, repose sur des éléments incomplets et non vérifiables, ignore les conclusions de Demanderesse déposées le 15 novembre 2024 exprimant sa volonté de désistement partiel, et reflète une procédure expéditive, non contradictoire, avec une acceptation immédiate

par Airbnb France sans justification documentaire. L'ordonnance du 12 mars 2025, qui prétend confirmer ce désistement, reproduit les mêmes incohérences, ne prend pas en compte les dernières conclusions de la demanderesse et valide un désistement dont elle n'a jamais eu réellement connaissance, compromettant gravement ses droits de la défense et justifiant pleinement la demande de révision engagée devant le juge de la mise en état.

138. La Cour a accepté d'examiner une demande de révision de l'ordonnance du 23 octobre 2024, procédure qui vise à corriger une décision irrégulière ou incomplète et à rétablir les droits de la partie lésée. Cette révision, actuellement en cours de traitement dans le cadre de la mise en état – étape procédurale destinée à organiser et préparer le dossier avant qu'une décision définitive ne soit rendue – met en lumière les manœuvres dilatoires d'Airbnb, qui a multiplié les actes et arguments pour retarder indéfiniment le règlement du litige. Le simple fait que le dossier doive encore être examiné par le juge illustre à lui seul la complexité et l'ampleur des obstacles artificiellement créés pour entraver toute défense effective de Demanderesse . **(p,94 , conclusion en demande de révision de l ordonnance) - (p,46 - observation de la partie advers sur demande de l'annulation de l' ordonnance du 23 octobre 2024) - (p, 44 , conclusions ,contestation et réponse à la partie adverse)**

XLIV . Rétractation demandée : vers l'annulation de l'ordonnance du 29 avril 2025 (p,45)

139. Malgré les déclarations de victoire d'Airbnb Ireland concernant l'ordonnance du 29 avril 2025, il convient de rappeler que nous avons formellement demandé la rétractation de cette ordonnance, sur la base des irrégularités majeures relevées dans nos conclusions. La Cour a accepté cette demande et inscrit l'affaire dans le cadre d'une mise en état, ce qui démontre que nos observations ont été jugées suffisamment sérieuses pour justifier un examen approfondi. Le simple fait que la rétractation ait été admise, alors qu'elle n'est accordée que dans des cas très limités, souligne que l'ordonnance contestée présentait des anomalies substantielles et que la prétendue « victoire » d'Airbnb ne saurait occulter la réalité procédurale et la nécessité de corriger les manquements constatés.

XLV. Procédure vidée de sa substance et détournée à des fins dilatoires

La procédure initialement engagée, destinée à établir la vérité matérielle et à assurer la réparation d'un préjudice avéré, a été détournée par une succession d'incidents dilatoires, portant atteinte aux droits de la partie demanderesse et au principe d'équité procédurale garanti par l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme. Ce détournement a eu pour effets :

- **la prononciation de condamnations injustifiées,** en violation du principe de motivation suffisante (art. 455 du Code de procédure civile) ;
- **l'allongement artificiel du litige depuis 2021**, contraire à l'obligation d'une administration diligente de la justice (art. 1er du 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 du CPC ;
- **et la saisie bancaire opérée** sur le compte de Demanderesse à hauteur de 6 000 euros en exécution de la condamnation prononcée contre Airbnb France, alors même que l'appel est toujours en cours, illustrant un préjudice matériel direct résultant de la gestion dilatoire de la procédure.

- Ainsi, la procédure a été vidée de sa finalité réelle, transformant un litige fondamentalement civil en un instrument dilatoire au détriment des droits et de la sécurité financière de la partie demanderesse.

XLVI . Dérive de procédure et complexité artificielle : un détournement de la finalité judiciaire

Ce litige a dépassé le simple cadre d'une contestation de responsabilité ou d'une question de recevabilité. Par sa complexité, il s'est transformé en un véritable « yoyo judiciaire », marqué par des délais successifs et des échanges procéduraux dilatoires, qui ont retardé l'examen effectif du dossier. Or, il concerne un sinistre grave : un incendie ayant

détruit les biens de la demanderesse, sa propriété et ses effets personnels, couverts à l'époque par une police d'assurance qualifiée « Garantie Hôte » en vigueur en 2021. Cette situation illustre l'impact concret et significatif de la gestion procédurale sur les droits et intérêts de la demanderesse.

La souffrance humaine et le traumatisme vécu par Demanderesse " Saisie de la même propriété

La situation de Demanderesse dépasse largement le cadre matériel ou juridique : elle traverse une profonde détresse psychologique et morale, exacerbée par une série d'événements traumatisants qui ont bouleversé sa vie. Depuis plusieurs années, elle vit séparée de ses grands enfants, qui résident en Australie et en Angleterre, et elle n'a plus vu ses petits-enfants depuis plusieurs années, ce qui lui cause une douleur infinie et un isolement affectif déchirant.

Le jour où sa maison a été saisie, elle a été frappée d'une malaise grave, nécessitant l'intervention du SAMU, symbole de la gravité de son état émotionnel et physique. Cette perte de son patrimoine familial, qui représentait tout pour elle, n'est pas seulement une perte financière, mais une atteinte irréparable à son équilibre psychologique et à sa dignité.

Après cinq années de lutte, de procédures, de manœuvres dilatoires et de refus d'assistance, Demanderesse se trouve épuisée, meurtrie, et profondément fragilisée. Elle a tout tenté pour limiter ses pertes, pour faire rénover sa propriété qui représente également sa retraite en revenue , pour préserver un peu de stabilité dans sa vie, en faisant appel à ses agents et à tous ses moyens. Mais en vain : la succession d'événements catastrophiques, culminant avec l'incendie dévastateur, a détruit non seulement sa stabilité financière , mais aussi son avenir, ses rêves.

Il faut comprendre que cette procédure, qui pourrait paraître formelle ou juridique, s'est traduite pour elle par une souffrance humaine insoutenable, une destruction de de ses repères, et une atteinte à sa santé mentale. La justice doit prendre en compte cette réalité, souvent ignorée, pour apprécier la gravité du préjudice moral subi par Demanderesse , qui ne se limite pas à des chiffres ou à des documents, mais à une vie brisée, à un cœur meurtri, et à une famille détruite. **(maison avant et après l incendie pp, 61,62)(p,58 Ordonnance saisie de la maison)(pp,59-60 lettre de son agent)**

Il est profondément incompréhensible que, face à une valorisation de 11 milliards d'euros, une entité telle qu'Airbnb, animée par une soif insatiable de profit, ait poussé à briser une famille, à détruire une vie, sans aucune considération pour la justice ni pour les droits légitimes de la demanderesse. Il ne s'agit pas pour Demanderesse de demander une faveur ou une entraide, mais simplement ce qui lui revient de plein droit, conformément aux engagements contractuels et aux principes d'équité. Cependant, comme nous le constatons, cette plateforme a tout manigancé pour se dédouaner de ses responsabilités, utilisant la justice et le système judiciaire comme des outils de diversion. Par des manipulations, des stratégies dilatoires, et un détournement systématique du processus, Airbnb cherche à écarter ses obligations, à minimiser ses responsabilités, et ainsi à échapper à l'application pleine et entière de ses devoirs envers la victime, au mépris de la vérité et de la justice.

XLVII. Demande de trancher le litige au fond en raison de manœuvres dilatoires et de l'instrumentalisation de la procédure par la partie adverse

L'appelante sollicite de la Cour qu'elle exerce pleinement son pouvoir d'effet dévolutif, conformément aux articles 561 du Code de procédure civile, afin de mettre un terme à une situation procédurale manifestement dévoyée. À cet égard, elle attire l'attention sur les points suivants :

- **Dépôts massifs d'incidents par Airbnb France et Airbnb Irlande**, sans lien réel avec le fond du litige.
- **Contradictions internes dans la garantie hôte**, produite en deux versions incompatibles.
- **Dissimulation puis production tardive de rapports d'expertise** comportant des **inexactitudes graves**.

- **Construction artificielle de moyens d'irrecevabilité** jamais invoqués lors de la mise en état.
- Ces procédés constituent un **détournement manifeste de la procédure**, empêchant l'examen du fond réel : **l'obligation d'Airbnb d'indemniser la demanderesse** en vertu de la garantie hôte 2021.

En outre, l'appelante rappelle les fondements juridiques suivants :

- **Article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH)** : garantit le droit à un procès équitable et à un jugement dans un délai raisonnable.

- **Article 32-1 du Code de procédure civile (CPC)** : permet au juge de sanctionner les abus de procédure, notamment en écartant les manœuvres dilatoires ou artificielles mises en œuvre par une partie.

- **Article 561 du Code de procédure civile (CPC)** : confère à la Cour d'appel le pouvoir de connaître du fond de l'affaire par effet dévolutif, permettant ainsi un examen complet du litige.

- **En conséquence, l'appelante demande à la Cour :**

- **De trancher directement le litige au fond**, conformément à l'article 6 de la CEDH.

- De prendre en compte **la durée excessive de la procédure, les irrégularités multiples et la manipulation des débats**, rendant toute nouvelle étape procédurale inutile.

- De **reconnaître le droit à indemnisation de la demanderesse**, dont les droits ont été gravement affectés, jusqu'à la perte de son bien immobilier.

- De **mettre fin aux manœuvres dilatoires et aux abus de procédure**, afin de garantir la régularité et l'équitédu procès.
-
- La Cour est également invitée à **prendre en considération la saisie de la propriété de la demanderesse**, laquelle constituait **sa principale source de revenus** ainsi que **son unique investissement en vue de sa retraite**, en l'absence de pension ou de dispositif de retraite complémentaire. La perte de ce bien — directement liée au défaut d'indemnisation d'Airbnb — représente une **atteinte patrimoniale irréversible** dont les conséquences financières et personnelles sont majeures.

XLVIII. le préjudice moral et procédural subi du fait de stratégies procédurales dilatoire

Depuis plus de cinq années, Demanderesse 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.

Préjudice moral et personnel : Demanderesse 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.

Démarches judiciaires répétitives : 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.

Saisie de son bien immobilier : 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.

Saisie du compte bancaire : Le compte bancaire de la demanderesse a été saisi par le même huissier, qui avait auparavant indiqué ne pas connaître l'identité de la titulaire du compte, alors même que celle-ci était bien identifiée pour la procédure de saisie. **(p,2)**

"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.

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 ;*

● ***"Conformément à l'article 4 du Code de procédure civile**, qui impose aux parties de respecter le principe du contradictoire et d'agir de bonne foi dans le cadre de la procédure, tout comportement procédural déloyal visant à retarder ou détourner le débat judiciaire peut constituer un abus de procédure.*

Les manœuvres d'Airbnb Ireland *— multiplication des incidents dépourvus de fondement, production tardive d'expertises contradictoires, invocation artificielle de clauses de compétence étrangère et contradictions internes dans la garantie hôte — s'inscrivent précisément dans ce cadre. Ces procédés ont eu pour seul effet d'empêcher que le fond du litige soit examiné, portant gravement atteinte au droit de* Demanderesse *à un procès équitable au sens de l'article 6 CEDH*
En plus des pertes matérielles, la demanderesse souhaite également réclamer une commpensation pour les préjudices suivants :

1. ***Préjudices subis par la demanderesse :***

2. ***Préjudice matériel :***
   Pertes financières directes résultant des travaux incomplets et des conséquences de l'incident.

3. ***Préjudice moral :***
   Souffrances psychologiques, anxiété et stress causés par le traitement injuste subi. Impact significatif sur la qualité de vie et sur la santé mentale de la demanderesse.

4. ***Préjudice émotionnel :***
   Détérioration du bien-être psychologique et des relations personnelles en raison du traitement inapproprié et injuste réservé par la partie adverse.

5. ***Préjudice professionnel :***
   Perte ou réduction de revenus liés à l'impossibilité de gérer ou louer son bien immobilier. Suspension ou cessation de ses activités de galerie d'art en raison du stress, des difficultés économiques et de l'impossibilité de se concentrer sur son activité professionnelle. Atteinte à ses perspectives et projets professionnels à long terme.

6. ***Préjudice patrimonial :***
   Saisie de son bien immobilier, source principale de revenus et investissement destiné à sa retraite. Saisie de son compte bancaire par le même huissier, alors même que son identité était connue et correctement enregistrée.

7. ***Préjudice procédural :***
   Stress, désorganisation et coûts supplémentaires engendrés par la complexité, la durée excessive et les manœuvres dilatoires de la procédure. Mobilisation disproportionnée de son temps et de ses ressources pour suivre la procédure pendant plus de cinq ans.

8. ***Préjudice réputationnel :***
   Atteinte à l'image et à la crédibilité de la demanderesse, notamment du fait des procédures publiques et de déclarations inexactes relayées dans le cadre du litige.

.***Estimation de la Compensation :***

Maître Mark Clinton, chargé d'une partie de la procédure au Royaume Uni, avait déjà averti Airbnb en 2021 que le non-respect de ses engagements et l'absence d'indemnisation immédiate exposeraient la plateforme à des conséquences financières importantes. Il avait évalué à ***50 000 £ par mois*** *le montant raisonnable d'une indemnisation destinée à compenser l'injustice qu'une citoyenne ordinaire subissait face à une multinationale, et à refléter la gravité des préjudices matériels, psychologiques et professionnels ainsi que l'impact dévastateur des retards injustifiés. Cette estimation constituait une mise en garde claire adressée à Airbnb :* ***si l'entreprise persévérait dans son refus d'assumer sa responsabilité, cette compensation mensuelle devrait s'appliquer jusqu'à la résolution finale du litige****.*
Cette position était fondée sur le fait que Demanderesse *aurait dû être indemnisée dès 2021, conformément aux engagements contractuels, publicitaires et procéduraux d'Airbnb. Le préjudice ayant été prolongé artificiellement par les manœuvres dilatoires et contradictoires des entités françaises et irlandaises, la compensation mensuelle de 50 000 £ demeure pleinement justifiée. Des* ***certificats médicaux récents****, émanant de son psychiatre, corroborent par ailleurs l'ampleur du dommage psychologique, confirmant la nécessité d'une réparation proportionnée à la durée et à l'intensité du préjudice subi.*

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

Synthèse des Réclamations

1. Préjudice moral / émotionnel

- ***Montant mensuel :*** ***50 000 £***
- ***Période : juillet 2021 – décembre 2025 (66 mois)***
- ***Total : 50 000 × 66 =*** ***3 300 000 £***
- ***Conversion approximative en euros (1 £ = 1,23 €) :*** ***4 059 000 €***

2. Saisie de la maison

- ***Valeur initiale du bien :*** ***2 200 000 £***
- ***Montant réclamé (prêt et perte effective)*** ***1 000 000 £***
- ***Conversion en euros :*** ***1 230 000 €***

3. Pertes matérielles et revenus

- ***Dommages matériels :*** ***262 000 £ →*** ***300 591 €***
- ***Commission agent :*** ***117 900 £ →*** ***135 287 €***
- ***Perte locative juillet 2021 décembre 2025 :*** ***283 200 £ →*** ***325 000 €***
- ***Pertes liées à réservations annulées Airbnb :*** ***9 775 €***
- ***Œuvres d'art :(pp,15,16 lettre Mark Clinton)*** ***23 425 £ →*** ***26 300 €***
- ***Expert incendie :*** ***4 000 £ →*** ***4 570 €***

Note: *Le bien immobilier, comme indiqué par l'agent, aurait pu générer un revenu locatif de 5 800 £ par mois à partir du 16 juin 2021,* ***(p,63)*** *avec des locataires prêts à emménager. Cependant, en raison de difficultés juridiques persistantes et de retards, le bien n'a été que partiellement loué, entraînant une perte importante, avec seulement 30 000 £ de revenus locatifs perçus à ce jour.*

Sous-total pertes matérielles : ***801 493 €***
Intérêt annuel à 7 % : ***56 104 €***

4. Honoraires juridiques

- ***Avocat France :*** ***20 000 €***
- ***Avocat Londres*** ***21 000 £ →*** ***24 038 €***

Total pertes matérielles après honoraires et intérêts : 901 635 €

5. Autres pertes

- ***Perte de propriété : 1 230 000 €***
- ***Préjudices sur 66 mois : 4 059 000 €***

Grand total réclamé : 6 190 635 €

"Conformément au Règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012, notamment ses dispositions relatives à la compétence des tribunaux en matière de litiges entre particuliers, il est demandé à la Cour de connaître du fond de l'affaire. En effet, Demanderesse ***est résidente en France, et les éléments du litige justifient que cette Cour statue, notamment en raison des comportements déloyaux, manipulations et manœuvres procédurales de la partie adverse. Il serait injuste de limiter la compétence à une simple question d'incompétence, et il appartient à la Cour d'examiner l'ensemble du dossier pour assurer le respect des règles de déontologie, d'équité et de justice."***

L'appelante demande expressément l'infirmation de l'ordonnance visée, et expose clairement les chefs de dispositif concernés, afin que la Cour puisse statuer en connaissance complète et éviter toute caducité de la déclaration d'appel. Cette demande est formulée conformément aux règles de l'article 954 du Code de procédure civile et reprend l'intégralité des éléments soumis lors de la procédure de rétractation et des mises en état précédentes.

PAR CES MOTIFS

L'appelante demande à la Cour:

À titre principal, d'infirmer l'ensemble des prétentions, arguments et moyens soulevés par les défenderesses, notamment ceux tirés d'une prétendue absence de résidence, d'une incompétence territoriale ou d'une lecture erronée de la situation personnelle et procédurale de la demanderesse.

Infirmer l'ordonnance du 29 avril 2025 rendue par le juge de la mise en état du Tribunal Judiciaire de Paris.

Rejeter l'ensemble des prétention, arguments et moyens soulevés par les défenderesses

Recevabilité et fond de l'action :

Adresse mentionnée : Toutes les procédures engagées contre Airbnb depuis 2022 mentionnent la même adresse pour Demanderesse : n°

Gestion des propriétés : Demanderesse n'a jamais géré ces propriétés comme un business déclaré, n'ayant ni TVA, ni compte professionnel, ni structure commerciale.

Qualification professionnelle : La simple existence d'un revenu généré ponctuellement par la location d'un bien immobilier ne suffit pas à qualifier Demanderesse de professionnelle. Son statut de consommatrice reste pleinement justifié, conformément à la jurisprudence européenne et aux propres règles internes d'Airbnb.

Absence de preuves : Airbnb Irlande n'a produit aucun élément concret pour démontrer la nature professionnelle de Demanderesse

De déclarer recevable et bien fondée la présente action, **après infirmation des arguments d'incompétence** fondés sur une présentation erronée de la qualité de la demanderesse ou une lecture orientée de la procédure.

Manœuvres dilatoires :
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.

Préjudices subis :
De constater que la demanderesse a subi, du fait des fautes de Airbnb Irlande et de ses conseils, un préjudice matériel, moral et financier important sur une période de plus de cinq années, en application de l'article 1382 du Code civil, qui impose la réparation du préjudice causé par une faute.

Condamner l'intimée à payer à Demanderesse **les sommes suivantes à titre de préjudices matériel, moral et financier:**

Synthèse des Réclamations

1. Préjudice moral / émotionnel

Montant mensuel :	***50 000 £***	
Période : juillet 2021 – décembre 2025 (66 mois)		
Total : 50 000 × 66 =	***3 300 000 £***	
Conversion approximative en euros (1 £ = 1,23 €) :		***4 059 000 €***

2. Saisie de la maison

Valeur initiale du bien :	***2 200 000 £***	
Montant réclamé (prêt et perte effective)	***1 000 000 £***	
Conversion en euros :		***1 230 000 €***

3. Pertes matérielles et revenus (pp, 16 à 19)

Dommages matériels :	***262 000 £ →***	***300 591 €***
Commission agent :	***117 900 £ →***	***135 287 €***
Perte locative juillet 2021 décembre 2025 :	***283 200 £ →***	***325 000 €***
Pertes liées à réservations annulées Airbnb :		***9 775 €***
Œuvres d'art :(pp,15,16 lettre Mark Clinton)	***23 425 £ →***	***26 300 €***
Expert incendie :	***4 000 £ →***	***4 570 €***

Note: *Le bien immobilier, comme indiqué par l'agent, aurait pu générer un revenu locatif de 5 800 £ par mois à partir du 16 juin 2021,* ***(p,63)*** *avec des locataires prêts à emménager. Cependant, en raison de difficultés juridiques persistantes et de retards, le bien n'a été que partiellement loué, entraînant une perte importante, avec seulement 30 000 £ de revenus locatifs perçus à ce jour.*

Sous-total pertes matérielles :		***801 493 €***
Intérêt annuel à 7 % :		***56 104 €***

4. Honoraires juridiques

Avocat France :		***20 000 €***
Avocat Londres	***21 000 £ →***	***24 038 €***

Total pertes matérielles après honoraires et intérêts : 901 635 €

5. Autres pertes

Perte de propriété : 1 230 000 €

Préjudices sur 66 mois : 4 059 000 €

Grand total réclamé : 6 190 635 €

Dépenses et article 700 du Code de procédure civile :
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 20 000 €.

Transmission aux autorités fiscales :
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 sérieux laissant présumer des pratiques complexes entre Airbnb France et Airbnb Irlande (opacité des flux financiers, absence d'autonomie effective, confusion des responsabilités contractuelles), ces éléments pouvant justifier un contrôle sur la régularité des pratiques comptables et fiscales du groupe Airbnb, sans présumer de fraude.

En conséquence, il est demandé à la Cour de condamner la société AIRBNB IRLANDE, groupe international valorisé à plus de 11 milliards, à verser à Demanderesse **la somme de 6 190 635 €, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 2 000 € par jour de retard jusqu'à parfait paiement.**

La Cour ne pourra ignorer que Demanderesse **a subi une double épreuve : d'abord l'incendie dévastateur et ses conséquences matérielles et humaines, puis plusieurs années d'obstruction procédurale, de manœuvres dilatoires et de refus délibéré d'indemnisation, culminant par la saisie injustifiée de sa propriété. Face à une multinationale disposant de ressources considérables, cette situation révèle un profond déséquilibre que seule une décision ferme et exemplaire peut corriger.**

Il est ainsi demandé à la Cour de constater la mauvaise foi et la résistance abusive d'AIRBNB IRLANDE, et de la condamner au paiement de dommages-intérêts complémentaires de 100 000 €. Enfin, il est sollicité que la présente décision vaille règlement complet, définitif et irrévocable du litige, rendant irrecevable toute contestation ultérieure d'AIRBNB fondée sur les mêmes faits.

Le présent dispositif est demandé en application des articles L. 131-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, de l'article 32 du Code de procédure civile, et des articles 1231-6 et suivants du Code civil.

Maitre Denis Gael WOMASSOM
Avocat à la Cour

Boredereau des pieces

En ma qualité de nouvel avocat, et après examen attentif du dossier, j'ai décidé de **supprimer certaines pièces** initialement communiquées qui ne sont plus pertinentes pour la présente procédure ou qui sont redondantes. Les pièces supprimées sont mentionnées ci-dessous et ne sont donc pas annexées à ce bordereau.

Dans certains cas, des doublons ont été identifiés, et certaines pièces 84 et 92 n' y figurent pas

- **Pièce n°1** : Mails matière de Lipski le jour de l'audience
- **Pièce n°2** : Lettre huissier – évidence qu'elle est reconnue à son adresse
- **Pièce n°3** : Supprimée
- **Pièce n°4** : Supprimée
- **Pièce n°5** : Supprimée
- **Pièce n°6** : Supprimée
- **Pièce n°7** : Supprimée
- **Pièce n°8** : Supprimée
- **Pièce n°9** : Supprimée
- **Pièce n°10** : Supprimée
- **Pièce n°11** : Supprimée
- **Pièce n°12** : Supprimée
- **Pièce n°13** : Supprimée
- **Pièce n°14** : Supprimée
- **Pièce n°15** : Mark Clinton / Montant réclamé – traduction de LETTER TO A&L Goodbody – SETTLEMENT AMOUNT
- **Pièce n°16** : Mark Clinton / Montant réclamé – version originale – LETTER TO A&L Goodbody – SETTLEMENT AMOUNT
- **Pièce n°17** : AEON Final Obligation Frais/Commission/Développement
- **Pièce n°18** : AEON/Gale Mandate Agreement – signé

- **Pièce n°19** : AEON – Contrat + traduction du contrat d'agence
- **Pièce n°20** : Airbnb Conditions de service 2023
- **Pièce n°21** : Trouhette – conclusions de la partie adverse 2025.11.14
- **Pièce n°22** : Lettre adressée à Mme Harewood demandant ses motivations
- **Pièce n°23** : Lettre adressée à O. Waterman demandant ses motivations
- **Pièce n°24** : Règlement citoyen de l'UE – rejeté, version originale
- **Pièce n°25** : Règlement citoyen de l'UE – traduction française
- **Pièce n°26** : Cour de Cassation, Chambre civile 3, 7 décembre 2004, 03-20.123
- **Pièce n°27** : 18 nov – mail de contestation de Xavier de Lipski à Thomas Rouhette
- **Pièce n°28** : Bordereau de pièces – Airbnb France 2024
- **Pièce n°29** : Demanderesse c. Airbnb France – Conclusions d'incident n°3 régularisées 12 mars 2024
- **Pièce n°30** : 23 oct – Delixpski demande désistement total
- **Pièce n°31** : 12 mars – décision ordonnance 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** : Impôt – lettre d'amende photographiée des impôts britannique
- **Pièce n°34** : Impôt – imposition Demanderesse 2021 Tax Return
- **Pièce n°35** : Jonction Airbnb France et Irlande
- **Pièce n°36** : Cour de Cassation, civile, Chambre commerciale, 10 février 2021, 19-14.273
- **Pièce n°37** : Airbnb Irlande – conclusions 29 juillet – appel Ireland
- **Pièce n°38** : Rétractation – remplacement 6 juin – Réponse Retract
- **Pièce n°39** : 29 avril 2025 – ordonnance
- **Pièce n°40** : Mise en état Airbnb Irlande – rétractation
- **Pièce n°41** : Mise en état Airbnb France – désistement 15 oct 2025
- **Pièce n°42** : Caducité – réponse 4 nov
- **Pièce n°43** : Caducité – courrier divers 3 nov
- **Pièce n°44** : Mise en état conclusions France – remplacement 15 oct
- **Pièce n°45** : Mise en état conclusion Ireland – corrections 15 oct
- **Pièce n°46** : Thomas Rouhette – observations pour Airbnb France 2025.10.09
- **Pièce n°47** : Thomas Rouhette – observations pour Airbnb Ireland

- **Pièce n°48** : Capture d'écran campagne publicitaire Airbnb
- **Pièce n°49** : Capture – Airbnb AirCover – garantie hôte
- **Pièce n°50** : Capture écran garantie hôte – publicité
- **Pièce n°51** : Capture d'écran campagne pub – garantie hôte 1M
- **Pièce n°52** : Debbie Little – excuses avec traduction
- **Pièce n°53** : Garantie hôte présentée par la partie adverse
- **Pièce n°54** : Chrissie Harewood – original
- **Pièce n°55** : Airbnb France – conclusions d'appel
- **Pièce n°56** : Robert Rappaport – rapport expert Gale – cause de l'incendie
- **Pièce n°57** : Mark Clinton – traduction
- **Pièce n°58** : Ordonnance saisie de la maison
- **Pièce n°59** : Aeon & Trisl – la maison prise en possession
- **Pièce n°60** : Maison – la porte d'entrée avec notice
- **Pièce n°61** : Maison – brochure avant l'incendie
- **Pièce n°62** : Maison brûlée
- **Pièce n°63** : Aeon & Trisl – agence immo avec traduction
- **Pièce n°64** : Aeon & Trisl – communication
- **Pièce n°65** : Traduction de la pièce 64
- **Pièce n°66** : Lettre Maître Mark Clinton – français
- **Pièce n°67** : Xavier de Lipski – convocation devant la cour d'appel
- **Pièce n°68** : Xavier de Lipski – audience 10 déc
- **Pièce n°69** : Déclaration d'appel rectificative de Demanderesse
- **Pièce n°70** : Inscription au rôle / Ireland – appel officiel enregistré 9 sept 2025
- **Pièce n°71** : Airbnb Ireland – constitution en défense
- **Pièce n°72** : Signification de conclusions Maître Benjamin Dewurst
- **Pièce n°73** : 8 août – mail Trouhette – communication des actes – appel RG 25_08933
- **Pièce n°74** : Avis fixation – sans intimée
- **Pièce n°75** : Lettre au tribunal – observations en réponse à l'avis de caducité
- **Pièce n°76** : Taxe foncière Paris

- **Pièce n°77** : Taxe foncière
- **Pièce n°78** : Impôt Demanderesse 2021 – Royaume-Uni
- **Pièce n°79** : Airbnb – Consommatrice ou entreprise
- **Pièce n°80** : Rouhette – incident n°3 – conclusions d'incident régularisées
- **Pièce n°81** : Rapport pompiers (traduction) – jour de l'incendie
- **Pièce n°82** : Rapport Bergogne
- **Pièce n°83** : Jonction / lettre – refus de joindre France et Ireland
- **Pièce n°85** : Trustpilot – avis Airbnb
- **Pièce n°86** : Bordereau de pièces – incident n°3 Airbnb France – procédure irrecevable
- **Pièce n°87** : Airbnb – confirmation que la garantie hôte couvrira les dommages
- **Pièce n°88** : Airbnb – engagement de couverture avec GH
- **Pièce n°89** : Témoignage d'un autre hôte
- **Pièce n°90** : Airbnb – sécurité prise au sérieux
- **Pièce n°91** : Facture d'électricité 4398159-1
- **Pièce n°93** : 23 octobre – ordonnance
- **Pièce n°94** : Révision – conclusion désistement
- **Pièce n°95A** : Airbnb – conditions de service janvier 2021 – partie demanderesse
- **Pièce n°96** : Airbnb – affaire C-390/18 – arrêt CJUE
- **Pièce n°97** : Airbnb – locations de vacances
- **Pièce n°98** : Supprimée
- **Pièce n°99** : Lettre Airbnb FR n°22 – courrier du conseil irlandais au conseil anglais de Demanderesse
- **Pièce n°100** : Traduction – lettre Airbnb FR n°16
- **Pièce n°101** : Airbnb demande ouverture réclamation
- **Pièce n°102** : Airbnb – clôture compte
- **Pièce n°103** : Témoignage homme à tout faire
- **Pièce n°104** : 21 août – lettre inscription au rôle + récap appel
- **Pièce n°105** : Témoignage voisin
- **Pièce n°106** : Témoignage homme à tout faire
- **Pièce n°107** : Carte d'identité Ivan

- **Pièce n°108** : Dommages non causés par le voyageur – avec traduction
- **Pièce n°109** : Facture d'électricité 4398159-1
- **Pièce n°110** : 24 juin – déclaration d'appel par Maître de Lipski
- **Pièce n°111** : 24 juin – désistement d'instance
- **Pièce n°112** : Rouhette accepte le désistement
- **Pièce n°113** : 28 octobre – ordonnance de désistement total
- **Pièce n°114** : 20 novembre – avis de fixation / rectification erreur
- **Pièce n°115** : 15 novembre – requête opposition désistement total
- **Pièce n°116** : 18 nov – protestation Xavier de Lipski
- **Pièce n°117** : 26 nov – réponse Trouhette opposition désistement
- **Pièce n°118** : 11 juin – ordonnance Airbnb France
- **Pièce n°119** : 2 décembre – avis de fixation MEE
- **Pièce n°120** : Sommation Airbnb – Khamsi
- **Pièce n°121** : Council Tax Acc 70127203
- **Pièce n°122** : Relevés de compte – année 2024/2025
- Pièce n 123 Devis Travaux Londres
- Piece n 124 Fractures Mark Clinton
- Pièce n 125 Annonce Directeur Airbnb
