

Bundesgericht – 6B_412/2025
Strafrechtliche Abteilung
Urteil vom 6. August 2025

Dommages à la propriété,
contrainte, violation du
domaine secret ou du
domaine privé au moyen
d'un appareil de prise de
vues

*Sachbeschädigung,
Nötigung, Verletzung des
Geheimbereichs oder des
Privatbereichs durch
Aufnahmegeräte*

Art 144, 179^{quater}, 181 CP
Art. 144, 179^{quater},
181 StGB

Dommages à la propriété (art. 144 CP), **contrainte** (art. 181 CP), **violation du domaine secret ou du domaine privé au moyen d'un appareil de prise de vues** (art. 179^{quater} CP) – Dans un bâtiment détenu par une société d'actionnaires-locataires, la pose d'une nouvelle porte d'accès (à plusieurs reprises), dans un couloir desservant trois appartements, respectivement le changement des cylindres de cette porte par l'un des locataires-actionnaires, empêchant ainsi l'accès à leur logement aux autres et les forçant à engager des frais (serrurier, hôtel), réalise les infractions de dommages à la propriété (consid. 3) et de contrainte (consid. 4). La pose de caméras de surveillance dans ce même couloir, sans le consentement des locataires-actionnaires des appartements desservis, réalise l'infraction de l'art. 179^{quater} CP (consid. 5).

Sachbeschädigung (Art. 144 StGB), **Nötigung** (Art. 181 StGB), **Verletzung des Geheimbereichs oder des Privatbereichs durch Aufnahmegeräte** (Art. 179^{quater} StGB) – In einem Gebäude, das einer Aktiengesellschaft von Mieter-Aktionären gehört, erfüllt ein Mieter-Aktionär den Tatbestand der Sachbeschädigung (E. 3) und der Nötigung (E. 4), indem er wiederholt eine neue Zugangstür in einem Korridor, der zu drei Wohnungen führt, anbringt bzw. die Schliesszylinder dieser Tür austauscht, wodurch er den anderen den Zugang zu ihrer Wohnung verwehrt und sie zwingt, Kosten (Schlüsseldienst, Hotel) zu tragen. Die Installation von Überwachungskameras in demselben Korridor ohne Zustimmung der Mieter-Aktionäre der betroffenen Wohnungen erfüllt den Tatbestand von Art. 179^{quater} StGB (E. 5).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux
Jacquemoud-Rossari, Présidente,
von Felten et Wohlhauser.
Greffière : Mme Rettby.

Participants à la procédure

A.,
représentée par Me Olivier Couchepin, avocat,
recourante,

contre

1. Ministère public du canton du Valais, Procureure générale,

rue des Vergers 9, case postale, 1950 Sion,
2. B.B.,
3. C.B.,
4. D.,
tous les trois représentés par
Me Eve-Lyne Putallaz, avocate,
intimés.

Objet

Dommages à la propriété; contrainte; violation du domaine secret ou du domaine privé au moyen d'un appareil de prise de vues; erreur sur les faits,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal
du canton du Valais, Cour pénale II, du 8 avril 2025
(P1 23 104).

Faits :

A.

Par jugement du 17 juillet 2023, le Juge du district de Sierre a acquitté A. de l'infraction d'insoumission à une décision de l'autorité, l'a reconnue coupable de dommages à la propriété, de contrainte et de violation du domaine secret ou du domaine privé au moyen d'un appareil de prise de vues et l'a condamnée, outre aux frais de première instance, à une peine pécuniaire de 60 jours-amende, à 900 fr. le jour, assortie du sursis et d'un délai d'épreuve de 2 ans, ainsi qu'à une amende de 1'500 fr. (peine privative de liberté de substitution de 10 jours). A. a été condamnée à payer à C.B. et D., créanciers solidaires, les montants de 306 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 17 juin 2021, et de 300 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 18 mars 2022, à titre de prétentions civiles, ceux-ci étant au surplus renvoyés à agir par la voie civile. Elle a en outre été condamnée à verser à B.B., C.B. et D., créanciers solidaires, une indemnité de 4'500 fr. à titre de dépens.

B.

Par arrêt du 8 avril 2025, la Cour pénale II du Tribunal cantonal du Valais a rejeté l'appel de A. contre le jugement du 17 juillet 2023 et partiellement admis l'appel joint formé par B.B., C.B. et D.. Elle a confirmé le verdict de culpabilité de A. et l'a condamnée, après constatation de la violation du principe de célérité, à une peine pécuniaire de 50 jours-amende à 900 fr. le jour, durée du délai d'épreuve au sursis inchangé, et à une amende de 1'200 fr. (peine privative de liberté de substitution de 8 jours), confirmant le jugement entrepris pour le surplus, hormis le montant de l'indemnité octroyée aux trois créanciers solidaires à titre de dépens, porté à 5'900 fr. pour la première instance, et fixé à 1'635 fr. pour la procédure d'appel.

La condamnation repose, en bref, sur les faits suivants.

B.a. E. SA est une société d'actionnaires-locataires, de siège à U., ayant pour but notamment le financement, la gestion, la vente, l'achat et la location de studios et dépendances situés dans l'immeuble E., à V.. F.B. a acquis le certificat d'actions n° xxx par transfert du [] 1969. Ce certificat, qui correspond à 20 actions nominatives, confère le droit de louer le studio n° xxx dans l'immeuble précité. F.B. est décédé en 1997, laissant pour seule héritière sa veuve, G.B.. Celle-ci est décédée en 2013, laissant pour héritiers son fils, B.B., et sa fille, C.B., dont l'époux est D.. A. est titulaire des certificats d'actions donnant le droit de louer les appartements n°s yyy à zzz, attenants à l'appartement n° xxx. Ceux-ci avaient été préalablement acquis par la société H. (par transfert du [] 1968), société cofondée par F.B. dans les années 1960. En 1999, cette société a cédé les certificats d'actions à I., qui les a vendus à A. par transfert du [] 2007.

B.b. En juin 2021, les époux C.B. et D. n'ont pas pu entrer dans leur studio, la porte d'entrée du couloir litigieux étant fermée à clé et leur propre clé ne fonctionnant pas. Ils ont passé la nuit à l'hôtel et un serrurier a ouvert la porte le lendemain. En automne 2021, B.B., C.B. et D. ont été informés qu'une nouvelle porte fermée à clé avait été installée. En mars 2022, les époux D. se sont trouvés face à une porte fermée à clé; ils ont fait intervenir un serrurier pour rentrer et constaté l'installation de deux caméras de surveillance dans le couloir. En avril 2022, B.B., C.B. et D. ont appris que A. avait réinstallé une troisième porte et qu'elle continuait d'enregistrer l'accès à leur studio avec les caméras de surveillance. B.B., C.B. et D. ont porté plainte pour ces faits.

C.

A. forme un recours en matière pénale au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 8 avril 2025. Elle conclut à sa réforme, dans le sens de son acquittement intégral et du renvoi de la cause à la cour cantonale pour qu'elle statue sur les frais et dépens de l'appel, les conclusions civiles étant renvoyées au for civil, et au versement d'une équitable indemnité de 5'000 fr. pour ses frais de défense, à la charge de B.B., C.B. et D., solidairement entre eux, tous les frais de procédure étant en outre mis à la charge de ceux-ci, solidairement entre eux.

Considérant en droit :

1.

Dans une première partie de son recours, intitulée "Faits", la recourante présente sur plusieurs pages une version des faits fondée sur sa propre lecture des preuves. Ce faisant, elle s'écarte sur plusieurs points des constatations de l'arrêt attaqué ou les complète, sans soulever le grief d'arbitraire dans l'établissement des faits ou l'appréciation des preuves. Dans cette mesure, le recours se révèle irrecevable.

2.

La recourante soutient qu'en admettant la recevabilité de l'appel joint des intimés (parties plaignantes), la cour cantonale aurait violé les art. 400 al. 3 let. b et 382 CPP.

2.1.

2.1.1. Le Tribunal fédéral n'est pas une autorité d'appel, auprès de laquelle les faits pourraient être rediscutés librement. Il est lié par les constatations de fait de la décision entreprise (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles n'aient été établies en violation du droit ou de manière manifestement inexacte au sens des art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, soit pour l'essentiel de façon arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. Une décision n'est pas arbitraire du seul fait qu'elle apparaît discutable ou même critiquable; il faut qu'elle soit manifestement insoutenable et cela non seulement dans sa motivation mais aussi dans son résultat (**ATF 150 IV 360** consid. 3.2.1; **148 IV 409** consid. 2.2; **146 IV 88** consid. 1.3.1; **145 IV 154** consid. 1.1; sur la notion d'arbitraire v. **ATF 147 IV 73** consid. 4.1.2; **143 IV 241** consid. 2.3.1). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. Le Tribunal fédéral n'entre en matière sur les moyens fondés sur la violation de droits fondamentaux, dont l'interdiction de l'arbitraire, que s'ils ont été invoqués et motivés de manière précise (art. 106 al. 2 LTF; **ATF 150 IV 360** consid. 3.2.1; **148 IV 356** consid. 2.1; **147 IV 73** consid. 4.1.2). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (**ATF 150 I 50** consid. 3.3.1; **148 IV 409** consid. 2.2; **147 IV 73** consid. 4.1.2). Lorsque l'appréciation des preuves et la constatation des faits sont critiquées en référence à la présomption d'innocence (art. 14 par. 2 Pacte ONU II, 6 par. 2 CEDH, 32 al. 1 Cst. et 10 CPP), le principe *in dubio pro*

reo n'a pas de portée plus large que l'interdiction de l'arbitraire (**ATF 148 IV 409** consid. 2.2; **146 IV 88** consid. 1.3.1; **145 IV 154** consid. 1.1; **143 IV 500** consid. 1.1).

Déterminer ce qu'une personne a su, voulu, envisagé ou accepté relève du contenu de la pensée, à savoir de faits "internes" qui, en tant que tels, lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'ils aient été retenus de manière arbitraire (**ATF 150 IV 389** consid. 4.7.1; **148 IV 234** consid. 3.4; **147 IV 439** consid. 7.3.1).

2.1.2. Selon l'art. 115 CPP, on entend par lésé toute personne dont les droits ont été touchés directement par une infraction (al. 1). Sont toujours considérées comme des lésés les personnes qui ont qualité pour déposer plainte pénale (al. 2). Aux termes de l'art. 118 CPP, on entend par partie plaignante le lésé qui déclare expressément vouloir participer à la procédure pénale comme demandeur au pénal ou au civil (al. 1). Une plainte pénale équivaut à une telle déclaration (al. 2).

Le droit de porter plainte appartient au lésé directement atteint par l'infraction, à savoir au titulaire du bien juridiquement protégé par l'infraction (cf. **ATF 141 IV 380** consid. 2.3.4 et les arrêts cités). L'interprétation de l'infraction en cause permet seule de déterminer quel est le titulaire du bien juridique atteint. S'agissant des dommages à la propriété, le droit de porter plainte n'est pas réservé au seul propriétaire de la chose; il peut être exercé par le locataire ainsi que par toute personne atteinte dans son droit d'user de la chose ou à celui à qui incombe la responsabilité de conserver la chose (**ATF 144 IV 49** consid. 1.2; cf. **ATF 118 IV 209** consid. 2 et 3; arrêts 6B_463/2023 consid. 7.1; 6B_1431/2020 du 8 juillet 2021 consid. 2.1; 6B_1253/2019 du 18 février 2020 consid. 5.1).

2.2. La recourante prétend que la cour cantonale aurait omis de considérer que les intimés n'étaient pas lésés puisqu'ils n'avaient pas valablement endossé le certificat d'actions relatif au studio n° xxx.

En l'espèce, l'argumentation de la recourante se base sur sa propre appréciation des preuves ainsi que sur des faits ne ressortant pas de l'arrêt entrepris, si bien qu'elle est, dans cette mesure, appellatoire, et, partant, irrecevable. Il en va notamment ainsi lorsqu'elle indique que F.B. était décédé lors du transfert formel de titularité qui serait intervenu en 2022.

Au demeurant, l'acquisition, en 1969, du certificat d'actions conférant le droit de louer le studio n° xxx par F.B. n'est pas contestée. Il en va de même du fait que la porte et le couloir litigieux que celle-ci dessert constituent l'unique accès au studio n° xxx. En outre, il ressort des faits que les intimés (2 et 3) ont hérité de leurs parents, à leurs décès respectifs, le droit de louer le studio n° xxx. Il est également établi qu'ils utilisent ce studio depuis de nombreuses années, sans que l'usage dudit studio ait, en tant que tel, fait l'objet d'une contestation (art. 105 al. 1 LTF). Sur la base des faits retenus, la cour cantonale n'a donc pas violé le droit fédéral en considérant que les intimés bénéficiaient, *a minima*, d'un droit d'usage sur le studio, lequel est uniquement accessible par la porte litigieuse.

La recourante ayant changé le cylindre de la porte permettant d'accéder au studio sans en donner la clé aux intimés, ceux-ci ont été directement atteints dans leur droit d'en user (cf. *infra*, consid. 3). Partant, les intimés étaient lésés, respectivement avaient qualité pour porter plainte, ce qu'ils ont fait, se constituant de la sorte parties plaignantes. À ce titre, ils pouvaient déposer un appel joint conformément à l'art. 400 al. 3 let. b CPP. Mal fondé, le grief est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

3.

La recourante conteste sa condamnation pour dommages à la propriété. À cet égard, elle invoque notamment une erreur sur les faits selon l'art. 13 al. 1 CP et un défaut de motivation.

3.1. En vertu de l'art. 13 CP, quiconque agit sous l'influence d'une appréciation erronée des faits est jugé d'après cette appréciation si elle lui est favorable (al. 1).

Agit sous l'emprise d'une erreur sur les faits celui qui n'a pas connaissance ou qui se base sur une appréciation erronée d'un élément constitutif d'une infraction pénale. L'intention de réaliser la disposition pénale en question fait alors défaut. Dans une telle configuration, l'auteur doit être jugé selon son appréciation erronée, si celle-ci lui est favorable. Par opposition, l'erreur sur l'illicéité (art.

21 CP) vise le cas où l'auteur agit en ayant connaissance de tous les éléments constitutifs de l'infraction, et donc avec intention, mais en croyant par erreur agir de façon licite (arrêts 6B_1315/2023 du 26 novembre 2024 consid. 2.3; 6B_891/2023 du 16 février 2024 consid. 2.6.1; 6B_1396/2022 du 7 juin 2023 consid. 3.1; cf. **ATF 129 IV 238** consid. 3.1).

3.2.

3.2.1. Il ressort notamment les éléments suivants de l'arrêt entrepris. Les locaux n° xxx à zzz sont desservis par un couloir d'accès, séparé du couloir principal par une porte, au sujet desquels les parties sont en conflit. Le 20 avril 2021, le conseil d'administration de la société E. SA, répondant à une demande de la recourante, a informé celle-ci que, selon les renseignements dont il disposait, le couloir litigieux n'était pas grevé d'une jouissance exclusive en faveur de l'un ou l'autre des appartements qu'il desservait et l'a rendue attentive au fait que ce couloir devait rester accessible à tout moment.

Le 22 juin 2021, la recourante a relevé que, durant les 14 années précédentes, elle avait proposé des solutions aux intimés pour régler la situation (échanger le studio n° xxx avec l'un des autres studios dont elle était propriétaire au sein de E., leur vendre le studio n° xxx, racheter l'appartement composé des studios et appartements n° yyy à zzz, ou mettre la situation en règle auprès d'un notaire, de manière à ce que les frais et charges liés au corridor soient équitablement partagés entre les détenteurs des appartements). Elle a évoqué la possibilité d'inscrire un droit de passage, une servitude, une attestation d'utilisation conjointe ou "un quelconque document légal".

Le 15 juin 2021, les intimés (3 et 4) n'ont pas pu entrer dans leur studio, la porte d'entrée du couloir étant fermée à clé et leur propre clé ne fonctionnant pas. Ils ont contacté la recourante par téléphone. E. SA a prévenu la police. Les intimés ont passé la nuit à l'hôtel. Le lendemain, après que la police a vainement tenté de raisonner la recourante, il a été fait appel à un serrurier, qui est intervenu pour retirer le cylindre et ouvrir la porte. Celle-ci a été enlevée et entreposée à la cave.

En automne 2021, les intimés ont été informés qu'une nouvelle porte fermée à clé avait été installée. Le 10 février 2022, les intimés ont déposé une action en réintégration assortie de mesures provisionnelles auprès du juge civil. Par décision de mesures provisionnelles du [] 2022, le Tribunal du district de Sierre a statué, notamment comme suit: "*Ordre est donné à la recourante de rétablir immédiatement l'accès à l'appartement n° xxx (enlèvement de la porte d'accès au couloir ou remise des clés) en faveur des intimés, sous menace de l'art. 292 CP (...). Les intimés sont autorisés, en cas d'inexécution immédiate de la présente décision par la recourante, à faire appel à la force publique pour obtenir la restitution de l'accès à l'appartement n° xxx. Il est fait interdiction à la recourante d'empêcher, respectivement de restreindre, de quelque manière que ce soit, l'accès à l'appartement n° xxx sis dans l'immeuble E., sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, jusqu'à droit connu sur l'action au fond*".

Le 14 mars 2022, les intimés (3 et 4) se sont trouvés face à une porte fermée à clé. Invoquant la décision du [] 2022, ils se sont adressés à la police et ont fait intervenir un serrurier pour faire démonter la nouvelle porte. Ils ont constaté que deux caméras de surveillance avaient été installées dans le couloir litigieux.

Le 11 avril 2022, les intimés ont appris que la recourante avait réinstallé une (troisième) porte et qu'elle continuait à enregistrer l'accès à leur studio au moyen des caméras.

Les 22 mars et 5 avril 2022, le conseil d'administration de E. SA a imparti à la recourante un délai pour retirer les caméras de vidéosurveillance installées sans son accord ni celui des intimés, celles-ci étant orientées en direction du corridor commun desservant les appartements n° xxx à zzz.

3.2.2. La cour cantonale a notamment observé qu'en changeant le cylindre de la porte en 2021, la recourante avait modifié la chose (la porte), de telle sorte que son usage normal avait été restreint à l'égard de toute personne n'en détenant pas la clé, y compris les intimés. Cette modification n'était pas immédiatement réversible, puisqu'elle avait nécessité des intimés qu'ils fassent appel à un serrurier, qui n'était intervenu que le lendemain, et portait atteinte à leur légitime intérêt à pouvoir entrer dans leur logement, cette porte et le couloir qu'elle desservait en constituant l'unique accès.

Bien que cette porte ne soit pas propriété des intimés, ils bénéficiaient à l'évidence d'un droit d'usage sur celle-ci, à tout le moins à titre conventionnel. E. SA, gérante de l'immeuble, avait expressément indiqué à la recourante, par courrier du 20 avril 2021, que l'accès au couloir litigieux devait être garanti à tous les usagers des appartements desservis par celui-ci. Le studio n° xxx, que les intimés utilisaient depuis de nombreuses années, en faisait partie. Sans nier que cette situation ait pu faire l'objet de contestations peut-être légitimes, celles-ci demeuraient sans incidence sur l'issue de la cause. Il était en effet indifférent, pour qualifier juridiquement les faits sous l'angle du droit pénal, de savoir si les détenteurs de l'un ou l'autre appartement disposaient d'un droit exclusif sur la porte ou le couloir litigieux, étant établi que les intimés avaient à tout le moins un droit d'usage sur ceux-ci. Pour les mêmes motifs, les considérations auxquelles se livrait la recourante au sujet de la configuration initiale des lieux et des circonstances entourant l'achat des certificats d'actions liés aux locaux n°s yyy à zzz, n'étaient pas pertinentes sur le plan pénal. Il en allait de même des arguments de la recourante au sujet de l'entretien du corridor et de la répartition des actions et charges. Sur le plan subjectif, la recourante avait agi intentionnellement. Elle avait délibérément changé le cylindre de la porte dont elle savait, au moment des faits, qu'elle était également utilisée par les intimés pour accéder à leur appartement, tout en ayant pleinement conscience du fait qu'en ne leur fournissant pas de clé, ils ne pourraient plus y accéder, s'accommodant, à tout le moins, des conséquences de son acte. Le comportement incriminé était manifestement disproportionné par rapport au but recherché par la recourante, à savoir de trouver une solution "civile et légale", et la recourante ne faisait pas l'objet d'une attaque ou menace imminente et illicite qui ne pouvait être détournée d'une autre manière, de sorte que les dispositions invoquées par la recourante (art. 14 à 18 CP) n'étaient pas applicables. En changeant le cylindre de la porte sur laquelle les intimés bénéficiaient d'un droit d'usage, la recourante s'était rendue coupable de dommages à la propriété.

3.3. Invoquant l'art. 13 al. 1 CP, la recourante soutient qu'elle se serait méprise sur les circonstances de cette affaire. Elle aurait toujours considéré que la titularité des actions sur les lots yyy à zzz conférerait l'usage exclusif de l'accès à ces appartements et que les intimés ne disposaient pas d'un droit de passage permettant d'accéder au lot n° xxx, de sorte qu'elle devrait être jugée d'après cette appréciation. Elle soutient que la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en retenant seulement la lettre du 20 avril 2021 pour justifier l'usage des intimés.

Pour l'essentiel, la recourante se contente d'une libre appréciation des faits et des preuves sans démontrer que la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire. Il en va notamment ainsi lorsqu'elle prétend que les intimés ne bénéficieraient d'aucun droit d'usage ou d'accès au lot n° xxx. Ces critiques sont, partant, irrecevables.

Au demeurant, la cour cantonale ne s'est pas uniquement basée sur le courrier du 20 avril 2021 pour considérer que les intimés avaient un droit d'usage sur le studio, desservi par la porte litigieuse. Il ressort de la motivation cantonale qu'elle s'est basée sur un faisceau d'indices convergents, dont le courrier précité, mais aussi les nombreuses années d'utilisation du studio par les intimés sans contestation sur l'usage de celui-ci, ainsi que les solutions proposées par la recourante pour régulariser la situation liée au couloir (*supra*, consid. 3.2). Il est en effet établi que la recourante a proposé aux intimés d'échanger le studio n° xxx avec l'un des siens, voire de le leur racheter, de sorte que le résultat auquel la cour est parvenue n'est en tout cas pas insoutenable.

Au vu des faits constatés sans arbitraire par la cour cantonale, la recourante ne saurait se prévaloir d'une erreur sur les faits au sens de l'art. 13 al. 1 CP. Compte tenu de la teneur du courrier précité, qui répondait en plus à une demande de la recourante, et des solutions qu'elle a proposées aux intimés pour régulariser la situation du couloir, elle ne pouvait pas croire, par erreur, qu'elle disposait d'un droit d'usage exclusif de l'accès aux lots yyy à zzz. Elle ne pouvait donc ignorer que l'accès au couloir devait être garanti à tous les usagers des appartements desservis. La cour cantonale pouvait conclure, sans violer le droit fédéral, que la recourante avait agi, à tout le moins, par dol éventuel. À la lecture de la motivation cantonale, on ne discerne, au surplus, aucun défaut de motivation. Les griefs sont rejetés, dans la mesure où ils sont recevables.

La recourante ne conteste pas sa condamnation pour dommages à la propriété, au sens de l'art. 144 al. 1 CP, sous un autre angle (art. 42 al. 2 LTF).

4.

La recourante critique sa condamnation pour contrainte.

4.1. La cour cantonale a notamment relevé que la recourante avait entravé les intimés dans leur liberté d'action en changeant le cylindre de la porte, puisqu'ils avaient été empêchés d'accéder à leur appartement et contraints, d'une part, de passer la nuit dans un hôtel, d'autre part, de mandater, à leurs frais, un serrurier. Si le moyen utilisé par la recourante n'était pas illicite en soi - modifier le cylindre d'une porte pouvait, en d'autres circonstances, être conforme au droit - sa démarche était clairement disproportionnée par rapport au but recherché, à savoir régulariser la situation du couloir litigieux. Il constituait par conséquent un moyen de contrainte illicite. Il appartenait à la recourante, si elle souhaitait clarifier les droits et devoirs des parties sur le corridor, et après avoir constaté que les discussions avec les intimés n'avaient pas abouti à une solution satisfaisante, de saisir les autorités judiciaires compétentes. Les remarques précédemment formulées au sujet des art. 14 à 18 CP demeuraient valables. L'argument de la recourante selon lequel elle serait arrivée à l'immeuble E. C le 15 juin 2021, vers 21h00, pour ouvrir la porte palière, mais que les intimés étaient absents et ne répondaient pas à ses messages, était sans incidence sur la qualification de l'infraction, celle-ci étant consommée dès l'impossibilité pour les intimés d'accéder à leur logement, peu importait que la recourante fut arrivée plusieurs heures après pour leur ouvrir. Elle ne saurait dès lors se prévaloir de ce que les intimés n'avaient pas attendu son arrivée, près de cinq heures plus tard, pour prétendre échapper à toute condamnation. Sous l'angle subjectif, la recourante savait pertinemment, si ce n'était au moment où elle avait acquis ses certificats d'actions, au moins au moment des faits - et, de son propre aveu, depuis de nombreuses années - que les intimés ne pouvaient passer que par cette porte pour accéder au couloir desservant leur appartement. Elle ne pouvait dès lors ignorer qu'en changeant le cylindre sans pour autant fournir de clé correspondante aux détenteurs du studio n° xxx, ceux-ci resteraient immobilisés derrière la porte et ne pourraient pénétrer dans leur logement. Son intention était d'autant plus caractérisée qu'elle s'était fermement opposée à ouvrir cette porte le 16 juin 2021, malgré l'intervention de la police, et qu'elle avait réitéré son comportement en mars 2022.

4.2. Invoquant l'art. 13 CP, la recourante soutient, en résumé, qu'elle croyait disposer d'un droit d'usage exclusif sur le couloir menant à ses appartements. Sa démarche était par ailleurs proportionnée étant donné qu'elle cherchait à protéger son droit d'accès exclusif. Il ne lui appartenait donc pas de saisir les autorités judiciaires puisqu'elle prenait en charge tous les frais nécessaires du couloir.

La recourante conteste sa condamnation, non sur la base des faits retenus, dont elle n'a pas démontré l'arbitraire, mais sur la base de faits qu'elle invoque librement. Elle n'articule aucun grief tiré de l'application erronée du droit matériel. Cette manière de procéder est irrecevable.

En tout état, on peut renvoyer aux considérants de la cour cantonale sur ce point, lesquels ne prêtent pas le flanc à la critique (art. 109 al. 3 LTF). La cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en retenant que la recourante s'était rendue coupable de contrainte.

5.

La recourante conteste sa condamnation au sens de l'art. 179quater CP.

5.1. La cour cantonale a relevé que la recourante ne contestait pas avoir placé et activé des caméras de surveillance de manière à ce qu'elles filment le couloir desservant les appartements n°s xxx à zzz. Dans la mesure où elles filmaient l'intérieur du bâtiment et, à plus forte raison, le petit corridor litigieux séparé du couloir commun de l'immeuble par une porte, ces caméras enregistraient des images qui n'étaient pas perceptibles par tout un chacun et, partant, relevaient de la sphère privée. Il était par

ailleurs établi que la recourante n'avait pas obtenu le consentement des intimés, ni celui de E. SA, puisque tous avaient demandé qu'elle retire ce dispositif de surveillance, ce qu'elle avait refusé de faire. Le seul fait d'afficher un avis à l'extérieur de la porte palière mentionnant l'existence d'un dispositif de surveillance n'emportait pas consentement des intéressés.

5.2. La recourante soutient que les intimés ne seraient titulaires d'aucun droit d'usage ni sur le corridor ni sur le studio n° xxx, de sorte qu'ils ne seraient ni lésés ni parties plaignantes et que la plainte ne serait pas valable.

En tant que la recourante invoque le bénéfice de l'art. 13 al. 1 CP au motif qu'elle croyait avoir un droit exclusif sur le couloir desservant ses appartements et un droit exclusif de contrôler l'accès au corridor, les critiques sont appellatoires, partant irrecevables (cf. aussi *supra*, consid. 3.3). Il en va de même lorsqu'elle affirme que les intimés n'étaient titulaires d'aucun droit d'usage, ni sur le corridor, ni sur le studio n° xxx.

S'agissant de l'art. 179quater CP, toute personne ayant été observée sans son consentement a la qualité pour déposer plainte (MARC HENZELIN/MARYAM MASSROURI, in Commentaire romand, 1ère éd. 2017, n° 26 *ad* art. 179quater CP). Or, il ressort des faits que les intimés ont bien été filmés à l'intérieur du bâtiment sans avoir donné leur consentement. Infondés, les griefs sont partant rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

6.

La recourante dénonce une violation du principe de subsidiarité du droit pénal et se réfère à l'**ATF 115 IV 207**.

6.1. Dans un arrêt de 2015 qui concernait l'utilisation sans droit de valeurs patrimoniales punissable selon l'art. 141bis CP, le Tribunal fédéral s'est référé au principe de la subsidiarité du droit pénal par rapport au droit civil. Au regard de ce principe, il a exposé que toute violation d'une obligation de restituer une chose mobilière ne pouvait pas être assimilée à une soustraction punissable, que la menace d'une sanction pénale n'était d'ordinaire pas nécessaire à la protection de l'ayant droit, et que les voies judiciaires civiles étaient au contraire suffisantes (**ATF 141 IV 71** consid. 7; **115 IV 207** consid. 1b/aa [relatif à l'art. 143a CP]). Dans le domaine patrimonial, le principe de la subsidiarité du droit pénal était admis en ce sens qu'il incombait au droit civil, prioritairement, d'aménager les rapports contractuels et extra-contractuels entre les individus (**ATF 141 IV 71** consid. 7 et la référence citée). En l'occurrence, en tant qu'il était nécessaire d'interpréter l'art. 141bis CP, le Tribunal fédéral a jugé qu'il y avait lieu de s'en tenir au principe de la subsidiarité du droit pénal par rapport au droit civil: parce que les intérêts de l'ayant droit étaient suffisamment sauvegardés par l'action civile en répétition de l'indu, le simple refus de restituer des valeurs patrimoniales n'était pas une "utilisation" répréhensible et il ne donnait pas matière à une action délictuelle en concours avec cette action en répétition (**ATF 141 IV 71** consid. 8; arrêt 6B_797/2023 du 29 novembre 2023 consid. 8.1).

6.2. La recourante affirme que la zone d'accès aux lots devrait être réglementée, soit par les statuts de la SA, soit par des baux à loyer, soit par un règlement de maison. Ces éléments ressortiraient au droit civil et n'auraient rien à voir avec le droit pénal. La recourante devrait être acquittée au bénéfice du principe de subsidiarité du droit pénal.

Dans la mesure où les actes qui sont reprochés à la recourante remplissent les éléments constitutifs des infractions concernées, soit les art. 144, 181 et 179quater CP, sa condamnation pénale pour dommages à la propriété, contrainte et violation du domaine secret ou du domaine privé au moyen d'un appareil de prise de vues est conforme au droit fédéral et elle ne peut dès lors rien tirer du principe de subsidiarité du droit pénal par rapport au droit civil. Son grief s'avère dès lors infondé.

7.

La recourante conteste la peine qui lui a été infligée dans la mesure de son acquittement et, subsidiairement, de la mise au bénéfice d'une erreur sur les faits. Dès lors qu'elle n'obtient ni l'un ni l'autre, cette argumentation est sans objet.

8.

La recourante conteste les prétentions civiles des intimés dans la seule mesure de son acquittement. Sa condamnation étant confirmée, la critique est sans objet. Dans la mesure où elle sollicite, subsidiairement, le renvoi au for civil, elle ne formule aucun grief recevable (art. 42 al. 2 LTF).

9.

Vu l'issue du recours, les autres conclusions prises par la recourante sont sans objet.

10.

Le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour pénale II.

Lausanne, le 6 août 2025

Au nom de la Ire Cour de droit pénal
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jacquemoud-Rossari

La Greffière : Rettby