Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A 420/2013

Arrêt du 23 janvier 2014

IIe Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges fédéraux von Werdt, Président, Hohl, Marazzi, Herrmann et Schöbi.
Greffière: Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure
1. A.X._____,
2. B.X._____,
tous les deux représentés par Me Michel A. Halpérin, avocat,
recourants,

contre

C._____,
représentée par Me David Lachat, avocat,

Objet
action en revendication,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 26 avril 2013.

Faits:

A.

A.a. L'immeuble sis à D._____ est constitué en propriété par étages depuis le 18 juillet 1968.

Selon le cahier de répartition des locaux, établi le 21 juin 1968 et inscrit au registre foncier, les combles inférieurs de l'immeuble sont divisés en neuf unités d'étages portant les nos 8.01 à 8.09. Les lots nos 8.01 et 8.09, d'une surface de 50 m2 chacun, constituent une tourelle à chaque extrémité du bâtiment, comportent une surface annexe de 9 m2 portant les nos 8.02 et 8.08. Sur le plan des combles inférieurs de l'immeuble, annexé au cahier de répartition, les lots nos 8.02 et 8.01, de même que les lots nos 8.08 et 8.09, sont reliés par une flèche.

A.b. La régie F._____ SA assume l'administration de la propriété par étages depuis 1975.

A.c. C._____ a hérité de sa mère, décédée le 22 juillet 1998, un appartement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble ainsi que les lots nos 8.01 (50 m2), 8.02 (9 m2) et 8.03 (14 m2).

Elle a été inscrite au registre foncier en qualité de propriétaire de ces biens le 6 juin 2000.

A.d. Selon contrat du 25 mars 1999, C._____ a loué l'appartement précité et l'un des appartements de

service désigné par le no 8.01 à E._____, pour une durée de 5 ans, du 1er avril 1999 au 31 mars 2004. La conclusion du contrat s'est faite par l'intermédiaire de la régie F._____ SA.

A.e. Par contrat du 16 avril 1999, les époux X._____ ont pris à bail, au 1er étage de l'immeuble, un appartement de 8,5 pièces appartenant à G.Y._____, fille de C._____, et à son époux, H.Y._____. La régie F._____ SA a également fait office d'intermédiaire dans la conclusion de ce contrat.

Une loge de service située dans les combles de l'immeuble, désignée par les termes " chambre de bonne " par l'état des lieux d'entrée, figurait parmi les dépendances comprises dans le bail.

A la signature du bail, I._____, représentant de la régie, a remis aux époux X._____ le plan des combles inférieurs de l'immeuble. Le représentant a effectué sur cette version du plan une annotation manuscrite en couleur rouge, entourant les lots nos 8.02 et 8.03, avec la mention " chambre de service ". Aucune flèche n'y relie les lots nos 8.01 et 8.02.

A.f. Le 17 janvier 2002, les époux Y._____ ont vendu aux époux X._____ l'appartement que ceux-ci occupaient en vertu du bail précité.

L'acte de vente, passé devant notaire, comporte notamment les passages suivants:

" L'unité d'étage no 8.03 sera vendue ultérieurement aux présentes et [...]les vendeurs se portent fort vis-à-vis de Madame J._____ [actuellement C._____], propriétaire de cette unité, du transfert de propriété au nom de Monsieur et Madame L.Z._____. "

" Ledit prix de vente est réparti de la manière suivante, savoir: [...]pour l'unité d'étage 8.03, 50'000 fr. "

Les époux X._____ ont indiqué avoir appris à cette occasion seulement que la chambre de bonne appartenait à C._____.

A.g. Les 25 et 29 janvier 2002, C._____, représentée par K._____, administrateur de la régie F._____ SA, a vendu la chambre de service aux époux X._____.

Cet acte de vente se réfère à celui susmentionné. Le bien vendu y est détaillé comme suit:

" Désignation: FT 2575 no 12 Combles inférieurs 8.03

Description: Chambre d'1 pièce

Surface 14 m2

Valeurs des parties: 3/1000èmes "

Y figuraient également les éléments suivants:

- (p. 4) "Lesdits droits immobiliers sont vendus tels qu'ils existent en leur état actuel, l'acquéreur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités, sans garantie des contenances indiquées qui sont celles du cadastre, et avec toutes appartenances et dépendances, droits actifs et passifs, sans exception ni réserve ".

- (p. 6) " l'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur un exemplaire dudit règlement (à savoir celui de la PPE) ainsi qu'un exemplaire du cahier de répartition des locaux ".

Selon le registre foncier, les époux X._____ ont été inscrits le 1er mars 2002 en qualité de propriétaires du lot no 8.03, à savoir une chambre.

A.h. En 2007, C._____ a décidé de transformer le lot no 8.01, soit l'une des tourelles, en un duplex de luxe.

Les travaux ont débuté en décembre 2008.

Courant avril 2009, C._____ a visité la tourelle située à l'opposé de l'immeuble - lot no 8.09. Elle y a constaté que celle-ci comportait un espace supplémentaire, dont sa propre tourelle - lot no 8.01 - ne disposait pas. La surface en question, une mansarde, était désignée sur le plan des combles inférieurs par le lot no 8.08.

C._____ a informé la régie F._____ SA de cette situation; il s'est avéré que la paroi séparant le lot no 8.03 et le lot no 8.02 avait été abattue et que ceux-ci avaient ainsi été réunis pour former la chambre de bonne louée aux époux X._____.

Selon toute vraisemblance, cette transformation, qui n'a pas été mentionnée au registre foncier, a été entreprise par la mère de C._____, alors propriétaire des deux lots précités, à une date indéterminée, mais antérieure à la conclusion du bail par les époux X._____.

A.i. Après avoir découvert que le lot no 8.02 avait été joint au lot no 8.03, C._____ s'est employée, en vain, à en obtenir la restitution par les époux X._____.

Par courrier du 13 janvier 2010, son conseil a déclaré invalider le contrat de vente du 25 janvier 2002 pour erreur essentielle et a imparti aux époux X._____ un délai au 31 janvier 2010 pour libérer les lots nos 8.02 et 8.03, moyennant restitution du prix de vente de 50'000 fr.

Les époux X._____ ont contesté ce point de vue et n'ont pas donné suite à cette demande.

B.
Le 22 avril 2010, invoquant la volonté des parties au contrat de vente et, subsidiairement, son erreur essentielle, C._____ a déposé devant le Tribunal de première instance du canton de Genève une action en revendication, concluant, à titre principal, à ce qu'il soit constaté qu'elle est propriétaire du lot no 8.02, à ce que les époux X._____ soient condamnés à évacuer de leur personne, de leurs biens et de tous tiers la partie exclusive no 8.02, à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement à prendre en charge le coût des travaux nécessaires pour séparer les lots nos 8.03 et 8.02 et à ce que les époux X._____ soient condamnés à une astreinte de 5'000 fr. par mois de retard dans l'évacuation des locaux.

Par jugement du 15 octobre 2012, le Tribunal de première instance a constaté que C._____ était propriétaire du lot no 8.02 (ch. 1), condamné les époux X._____ à évacuer de leur personne, de leurs biens et de ceux de tous tiers éventuels le lot no 8.02 (ch. 2) et donné acte à la demanderesse de son engagement à prendre en charge le coût des travaux nécessaires pour séparer les lots nos 8.02 et 8.03, l'y condamnant en tant que besoin (ch. 3).

Les époux X._____ ont appelé de ce jugement, concluant au rejet de l'action. Par mémoire de réponse et d'appel joint, C._____ a conclu à son rejet et, subsidiairement, à la constatation de la nullité du contrat de vente ou de l'invalidation de celui-ci pour cause d'erreur essentielle et, partant, à la constatation de sa propriété sur les lots nos 8.02 et 8.03 et à la modification du registre foncier, contre remboursement du prix payé, les époux X._____ étant condamnés à évacuer ces lots.

Statuant le 26 avril 2013, la Cour de justice a déclaré recevable l'appel des époux X._____, irrecevable l'appel joint de C._____, rejeté l'appel et confirmé le jugement de première instance.

C.
Agissant par la voie du recours en matière civile le 3 juin 2013, les époux X._____ (ci-après les recourants)

concluent à l'annulation de l'arrêt de la Cour de justice et, principalement, au rejet des conclusions en revendication de l'intimée, subsidiairement, au renvoi de la cause à l'autorité cantonale.

Appelées à se déterminer, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt tandis que l'intimée conclut à ce que les recourants soient déboutés de leurs conclusions.

La requête d'effet suspensif déposée par les recourants a été admise par ordonnance présidentielle du 24 juin 2013.

Le 23 janvier 2014, le Tribunal fédéral a délibéré sur le recours en séance publique.

Considérant en droit:

1.
L'arrêt entrepris admet l'action en revendication (art. 641 al. 2 CC) introduite par l'intimée et tranche ainsi une contestation de nature civile (art. 72 al. 1 LTF). Il s'agit d'une décision finale (art. 90 LTF), prise sur recours par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF), dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Les recourants, qui ont succombé dans leurs conclusions devant l'instance précédente, ont qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF); ils ont en outre agi dans le délai légal (art. 100 al. 1 LTF), de sorte que le recours en matière civile est en principe recevable.

2.
Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 2 LTF (Begründungspflicht, obbligo di motivare), qui correspond à celle de l'art. 55 al. 1 let. c OJ (Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4000 ss, p. 4093 ad art. 39; ci-après Message), il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui (ATF 133 III 545 consid. 2.2; 133 IV 150 consid. 1.2 p. 152; 133 V 515 consid. 1.3 p. 519; 134 II 244 consid. 2.1 p. 245 s.; 134 III 102 consid. 1.1 p. 104 s.; 137 III 241 consid. 5; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584, ainsi que de nombreux arrêts non publiés parmi lesquels les arrêts 4A 59/2007 du 17 juillet 2007 consid. 1.2; 5A 55/2007 du 14 août 2007 consid. 2.2; 5A 249/2007 du 12 mars 2008 consid. 4.2; 4A 399/2008 du 12 novembre 2008 consid. 2.1; cf., sous l'ancienne OJ, ATF 131 III 26 consid. 12.3 p. 32; 116 II 745 consid. 3 p. 748/749; 106 II 175 consid. 1 et 2a et les arrêts cités). Il n'est en effet saisi que des questions qui sont
soulevées devant lui et ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties. Le principe de l'application du droit d'office est en effet limité dans la procédure devant le Tribunal fédéral (Hohl, Procédure civile, T. II, Berne 2010, n. 2894 p. 513; Leuenberger/ Uffer-Tobler, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Berne 2010, n. 4.53 p. 123/124).

Pour satisfaire à son obligation de motiver, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit; il n'est pas indispensable qu'il indique expressément les dispositions légales - le numéro des articles de loi - ou qu'il désigne expressément les principes non écrits de droit qui auraient été violés; il suffit qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit auraient été, selon lui, transgressées par l'autorité cantonale (arrêt 5A 129/2007 du 28 juin 2008 consid. 1.4; ATF 133 IV 286 consid. 1.4; cf. à propos de l'art. 55 al. 1 let. c OJ, les ATF 121 III 397 consid. 2a p. 400; 116 II 745 consid. 3 p. 748 et les arrêts cités). Les mêmes exigences de motivation pèsent sur l'intimé, qui doit reprendre les motifs qu'il avait invoqués précédemment et qui ont été écartés, pour le cas où les motifs retenus par l'autorité précédente ne devraient pas être suivis par le Tribunal fédéral (ATF 131 III 334 consid. 4.3 p. 339; pour l'ancienne OJ, cf. ATF 118 III 37 consid. 2a in fine p. 39). Dès lors qu'une question est discutée, le Tribunal fédéral n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par
l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1 p. 104; 133 III 545 consid. 2.2; pour l'ancienne OJ, cf. ATF 130 III 297

consid. 3.1 p. 298/299; 127 III 248 consid. 2c p. 252/253).

De surcroît, s'il invoque qu'une violation d'une disposition de droit matériel est le résultat d'un état de fait incomplet, l'autorité précédente n'ayant pas établi tous les faits pertinents pour l'application de celle-ci, ayant considéré à tort qu'un fait n'était pas pertinent, l'ayant laissé ouvert ou l'ayant omis (ATF 133 IV 293 consid. 3.4.1; 134 V 53 consid. 4.3; arrêts 5A 249/2007 du 12 mars 2008 consid. 4.3; 5A 338/2010 du 4 octobre 2010 consid. 3.2), le recourant doit démontrer, conformément au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), qu'il a allégué les faits pertinents passés sous silence conformément aux règles de la procédure civile et qu'un complétement de l'état de fait par l'autorité précédente eût été encore objectivement possible, en désignant précisément les allégués et les offres de preuve qu'il avait présentés, avec référence aux pièces du dossier; si ces exigences ne sont pas respectées, les faits invoqués sont réputés nouveaux (art. 99 al. 1 LTF) et, partant, irrecevables (arrêts 5A 249/2007 du 12 mars 2008 consid. 4.3; 4A 214/2008 du 9 juillet 2008 consid. 1.2, non publié à l'ATF 134 III 570; 4A 290/2007 du 10 décembre 2007 consid. 5.1; 5A 338/2010 du 4 octobre 2010 consid. 3.2, in SJ 2011 I p. 185;
5A 600/2010 du 5 janvier 2011 consid. 4.3.3, in SJ 2011 I p. 245; 5A 191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 2.2; pour l'ancienne OJ, cf. ATF 115 II 484 consid. 2a et la jurisprudence citée). La faculté de compléter les constatations de fait que l'art. 105 al. 2 LTF confère au Tribunal fédéral ne dispense en effet pas le recourant de son obligation d'allégation (ATF 133 IV 286 consid. 6.2).

Dans sa réponse au présent recours, l'intimée a renoncé à se prévaloir, ne serait-ce qu'à titre éventuel, de l'invalidation du contrat de vente pour cause d'erreur essentielle, argumentation qu'elle avait pourtant développée devant les instances cantonales. Cette question juridique ne peut par conséquent être examinée par le Tribunal de céans.

3.
Les recourants fondent leur propriété sur le contrat de vente passé avec l'intimée les 25 et 29 janvier 2002. Ils reprochent à la Cour de justice d'avoir jugé que les volontés subjectives des parties au dit contrat étaient divergentes et de s'en être ainsi écartée pour l'interpréter.

3.1. La cour cantonale a retenu que la volonté des parties au contrat de vente différait: les recourants comptaient sans aucun doute acquérir les deux lots, leur volonté intime étant d'acheter la chambre de bonne litigieuse telle qu'ils la louaient, tandis que, selon ses déclarations, l'intimée avait accepté la vente du lot no 8.03 seulement parce qu'elle conservait la propriété d'une seconde chambre de bonne. Les magistrats se sont à ce dernier égard montrés d'autant plus convaincus que, selon l'expérience de la vie et des affaires, l'intimée, en tant que propriétaire d'un appartement dans l'immeuble, avait un intérêt à y garder un tel espace. Ses déclarations contradictoires quant au moment de la découverte de l'existence des deux chambres de bonne signifiaient manifestement que c'était à l'occasion des travaux effectués dans sa tourelle qu'elle avait pu se rendre compte de la configuration réelle des lieux, ignorée jusqu'alors.

3.2. Les recourants soutiennent en substance que la cour cantonale n'aurait pas tenu compte de certaines preuves propres à démontrer que l'intimée avait la réelle intention de leur vendre la chambre de bonne telle qu'ils la louaient, à savoir les lots nos 8.02 et 8.03. Ils soulignent notamment à cet égard que, lors de son audition le 20 janvier 2011, l'administrateur de la régie, qui représentait l'intimée à la conclusion du contrat de vente, avait déclaré à ce propos qu'il n'avait " jamais été question d'une autre chambre que celle qu'ils [les époux X._____]avaient loué ". Les recourants contestent également que l'intimée, de même que la régie qui la représentait, n'aient eu connaissance de la réunion des locaux nos 8.02 et 8.03 qu'en 2009, lors des travaux de rénovation de la tourelle. Ils remarquent en effet qu'en tant qu'administratrice du bien immobilier, la régie ne pouvait ignorer la réunion des lots nos 8.02 et 8.03; à la signature du bail, son représentant leur avait de surcroît indiqué la chambre de service en entourant au feutre rouge les lots nos 8.02 et 8.03, démontrant ainsi sa connaissance de la transformation litigieuse, connaissance qui devait être imputée à l'intimée dont il assurait la représentation.

L'intimée affirme que la cour cantonale aurait parfaitement établi les faits en retenant que sa volonté réel-

le n'était pas de se séparer du lot no 8.02, cette volonté étant notamment corroborée par le témoignage de l'administrateur de la régie et par son intérêt tant économique que géographique à demeurer propriétaire dudit lot. L'intimée précise que, lors de son audition, l'administrateur avait par ailleurs confirmé qu'il ignorait la réunion des deux lots lorsqu'il l'avait représentée au contrat de vente litigieux et que l'on ne pouvait lui imputer la connaissance dont disposait son collègue I._____ à ce propos, dès lors que celui-ci n'était pas intervenu à l'acte de vente, ne se souvenait plus s'il avait fait visiter la chambre de bonne aux recourants et n'avait pas participé à l'état des lieux d'entrée.

4.

4.1. Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat (sur ce dernier point, cf. par ex. ATF 129 III 675 consid. 2.3; arrêt 4A 98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1).

Lorsqu'une partie au contrat manifeste sa volonté par l'intermédiaire d'un représentant (art. 32 al. 1 CO; Gauch/Schluep et al., Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, volume I, 9e éd. 2008, n. 299), c'est la volonté exprimée par le représentant qui est déterminante pour la conclusion du contrat (art. 1 CO; GAUCH/SCHLUEP ET AL., op. cit., n. 1311 et 1445; ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd. 1997, p. 394 s.). Dès lors, l'interprétation de celui-ci quant à son contenu (art. 18 al. 1 CO) se détermine en fonction de ce que voulait le représentant (CHAPPUIS, Commentaire romand, 2e éd. 2012, n. 21 ad art. 32 CO). Les déclarations du représentant sont imputées au représenté conformément à l'art. 32 al. 1 CO (arrêt 4C.332/2005 du 27 janvier 2006 consid. 3.3; ATF 73 II 6 consid. 5; GAUCH/SCHLUEP ET AL., op. cit., n. 1314 s.), le représentant engageant également le représenté par ce qu'il savait ou devait savoir (CHAPPUIS, op. cit., n. 21 ad art. 32 CO; WATTER in: Basler Kommentar, n. 24 ad art. 32 CO; GAUCH/SCHLUEP ET AL., op. cit., n. 1444 ss; à propos des vices de la volonté à apprécier en la personne du représentant, cf. arrêt 4A 303/2007 du 29 novembre 2007 consid. 3.4.3).

4.2. L'intimée n'était pas présente lors de la conclusion du contrat de vente. Comme l'indique la procuration annexée au dit contrat, l'intéressée a constitué comme mandataire K._____, administrateur de la régie du même nom, lui donnant tous pouvoirs afin qu'il signe, pour elle et en son nom, l'acte litigieux. Le prénommé est ainsi manifestement intervenu au contrat comme le représentant direct de l'intimée (art. 32 al. 1 CO). La Cour de justice a, par conséquent, violé le droit fédéral en se basant sur la volonté réelle de l'intimée, alors que c'est celle de son représentant qui est déterminante pour la conclusion du contrat, et qui doit lui être imputée.

4.3. Il s'impose donc de rechercher la volonté réelle de l'administrateur au moment de la conclusion du contrat. Il ressort des faits constatés par la cour cantonale que, à une date indéterminée, la mère de l'intimée a procédé à la réunion des lots nos 8.02 et 8.03 en abattant la cloison qui les séparait. En 1999, la fille de l'intimée et son époux, représentés par la régie, ont loué aux recourants l'appartement de 8,5 pièces au premier étage et la chambre de bonne existante. Le collaborateur de la régie, I._____, a alors expressément signifié aux recourants que la chambre de bonne était constituée des deux lots susmentionnés: sur le plan des combles inférieurs remis à la signature du bail, la " chambre de service " était désignée par deux cercles tracés au feutre rouge autour des numéros et un trait encadrant les deux lots.

Il est évident que les recourants souhaitaient acquérir la chambre de bonne telle qu'ils la louaient.

Quant à l'administrateur, il a confirmé (procès-verbal du 20 janvier 2011, p. 2 s.; 105 al. 2 LTF) que, dans les faits, le contrat de bail portait bien sur les deux chambres réunies; il a également reconnu qu'il était exact que, lors de la signature du contrat de vente, il n'avait jamais été question d'une autre chambre de bonne que

celle que les recourants avaient louée. Ces différents éléments suffisent ainsi pour conclure d'une part, que le représentant de l'intimée savait ce sur quoi portait la location, et d'autre part que, lors de la signature de l'acte litigieux par devant notaire, il entendait bien transférer la propriété de la chambre de bonne dans la configuration louée par les recourants. C'est en conséquence cette volonté réelle qu'il convient d'imputer à l'intimée: que sa volonté subjective fût tout autre est sans incidence dès lors que seule celle exprimée par son représentant est ici déterminante.
Dès lors que la volonté réelle des parties était de transférer aux acheteurs la chambre de bonne telle qu'ils la louaient, l'action de l'intimée doit être rejetée. Comme les acheteurs n'ont pas pris de conclusions reconventionnelles en attribution de la propriété du lot no 8.02 et en modification du registre foncier, le Tribunal fédéral ne peut pas statuer sur ces points. Il appartiendra aux recourants d'entreprendre les démarches qu'ils jugeront utiles à cette fin.

5.
Le recours doit donc être admis, l'arrêt cantonal annulé et réformé en ce sens que l'action en revendication de l'intimée est rejetée. Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est admis, l'arrêt cantonal est annulé et réformé en ce sens que l'action en revendication de C._____ est rejetée.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de l'intimée.

3.
Une indemnité de 3'500 fr., à verser aux recourants à titre de dépens, est mise à la charge de l'intimée.

4.
La cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de l'instance cantonale.

5.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile.

Lausanne, le 23 janvier 2014
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président: von Werdt

La Greffière: de Poret Bortolaso