

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4341/2010

ACJC/543/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 26 AVRIL 2013

Entre

A_____ **et B**_____, domiciliés _____, Genève,

appelants d'un jugement rendu par la 1ère Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 15 octobre 2012, comparant tous deux par Me Michel Halpérin, avocat, 5, avenue Léon-Gaud, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____, domiciliée _____, Genève, intimée, comparant par Me David Lachat, avocat, 100, rue du Rhône, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 mai 2013.

EN FAIT

A. a. Par acte déposé à la Cour de justice le 15 novembre 2012, A_____ et B_____ appellent d'un jugement, rendu le 15 octobre 2012, reçu le lendemain, aux termes duquel le Tribunal de première instance a constaté que C_____ était propriétaire du lot no 8.02 de la copropriété D_____ de la commune de Genève, section Cité (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ et B_____ à évacuer de leur personne, de leurs biens et de ceux de tous tiers éventuels le lot no 8.02 de cette copropriété (ch. 2), donné acte à C_____ de ce qu'elle s'engageait à prendre en charge le coût des travaux nécessaires pour séparer les lots no 8.03 et no 8.02 de ladite copropriété et l'y condamnant en tant que de besoin (ch. 3), fixé les frais de la procédure à 4'944 fr. et ordonné que les sûretés en 4'000 fr. versées par C_____ soient affectées à la couverture de l'émolument final (ch. 4), condamné A_____ et B_____ à rembourser à C_____ la moitié des frais de justice et compensé les dépens pour le surplus (ch. 5), les parties étant déboutées de toutes autres conclusions (ch. 6).

A_____ et B_____ (ci-après : les époux AB_____) concluent à l'annulation du jugement entrepris et, cela fait, au déboutement de C_____, avec suite de frais et dépens.

b. Dans son "mémoire réponse et appel joint", C_____ conclut, principalement, à la confirmation du jugement précité, avec suite de frais et dépens. Elle prend en outre des conclusions subsidiaires, notamment en constatation de la nullité du contrat de vente des 25 et 29 janvier 2002.

c. Les époux AB_____ ont conclu à l'irrecevabilité de l'appel joint.

d. La cause a été mise en délibération le 8 mars 2013.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. L'immeuble sis E_____ (ci-après : l'immeuble), est constitué en propriété par étages depuis le 18 juillet 1968. Un cahier de répartition des locaux et un règlement de copropriété ont été inscrits au Registre foncier, respectivement les 21 juin 1968 et 18 juillet 1968.

Il ressort du cahier de répartition des locaux que les combles inférieurs de l'immeuble sont divisés en neuf unités d'étage, lots no 8.01 à 8.09. Les lots no 8.01 et 8.09, d'une surface de 50 m² chacun, situés à chaque extrémité du bâtiment, dans une tourelle, comportent une surface annexe (local de 9 m²), soit les lots no 8.02 et 8.08. Sur le plan des combles inférieurs de l'immeuble, annexé au cahier de répartition (pièce produite en plusieurs versions, avec ou sans

annotations, ci-après : le plan des combles inférieurs), les lots no 8.02 et 8.01, respectivement no 8.08 et 8.09, sont reliés par une flèche.

La Régie E_____ SA assume l'administration de la copropriété depuis 1975. Dans le contexte litigieux, elle a été représentée par F_____, administrateur, et G_____, collaborateur depuis 1989, puis directeur depuis 1991.

b. C_____ a hérité de sa mère, H_____, née I_____, décédée le 22 juillet 1998, un appartement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, ainsi que les lots no 8.01 (surface de 50 m²), 8.02 (surface de 9 m²) et 8.03 (surface de 14 m²).

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

c. Selon contrat du 25 mars 1999, C_____ a loué, par l'intermédiaire de la Régie E_____ SA, l'appartement précité et un appartement de service désigné par le no 8.01 à J_____, pour une durée de 5 ans (du 1er avril 1999 au 31 mars 2004).

d. Par contrat du 16 avril 1999, les époux AB_____ ont pris à bail, au 1^{er} étage de l'immeuble, un appartement de 8½ pièces appartenant à K_____, fille de C_____, et à son époux, L_____, lesquels étaient représentés dans ce cadre par la Régie E_____ SA, plus précisément par G_____.

Parmi les dépendances comprises dans ce bail figurait une loge de service située dans les combles de l'immeuble, que l'état des lieux d'entrée désignait par les termes "chambre de bonne" (ci-après : la chambre de bonne ou la chambre de service).

A la signature du bail, G_____ a remis aux époux AB_____ le plan des combles inférieurs de l'immeuble. Sur cette version du plan figure une annotation manuscrite effectuée par G_____ en couleur rouge, entourant les lots no 8.02 et 8.03, avec la mention "chambre de service". Aucune flèche n'y relie les lots no 8.01 et 8.02 (respectivement les lots no 8.08 et 8.09).

e. Le 17 janvier 2002, les époux K_____ et L_____ ont vendu aux époux AB_____ l'appartement qu'ils occupaient en vertu du bail précité.

L'acte de vente, passé devant notaire et dont lecture a été faite par Me M_____, notaire, substituant Me N_____, comporte notamment les passages utiles suivants :

- (p. 4) *"L'unité d'étage 8.03 sera vendue ultérieurement aux présentes et dont les vendeurs se portent fort vis-à-vis de C_____, propriétaire de cette unité du transfert de propriété au nom de Monsieur et Madame AB_____."*;

- (p. 7) *"Ledit prix de vente est réparti de la manière suivante, savoir: [...] pour l'unité d'étage 8.03, 50'000 fr."*

Les époux AB_____ allèguent avoir appris à cette occasion seulement, soit chez le notaire, que la chambre de bonne appartenait à C_____, de sorte que sa vente ne pouvait pas avoir lieu le jour-même. Sans le contester formellement, C_____ relève à cet égard qu'il paraît curieux que le notaire n'ait pas soumis un projet d'acte de vente aux époux AB_____ avant cette séance de signature.

f. Les 25 et 29 janvier 2002, C_____, représentée par F_____, a vendu la chambre de service aux époux AB_____ devant Me M_____, notaire, substituant Me N_____, qui a donné lecture de l'acte de vente à cette occasion.

Cet acte de vente se réfère à celui, susmentionné, relatif à l'appartement acquis par les époux AB_____, et indique qu'était comprise l'unité d'étage no 8.03, dont le prix était fixé à 50'000 fr. Le bien vendu y est détaillé comme suit (p. 4) :

"Désignation: FT 2575 no 12 Combles inférieurs 8.03

Description: Chambre d'1 pièce

Surface: 14 m2

Valeurs des parties: 3/1000èmes. "

Les éléments suivants y étaient en outre stipulés :

- (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"*.

g. Selon un extrait du Registre foncier (du 7 juin 2009, feuillet PPE 2575 no 12), les époux AB_____ ont été inscrits le 1^{er} mars 2002 en qualité de propriétaires du lot no 8.03, soit une chambre.

h. En 2007, C_____ a décidé de transformer le lot no 8.01, à savoir l'une des tourelles, en un duplex de luxe.

Les travaux ont débuté en décembre 2008.

Courant avril 2009, C_____ a pu visiter 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 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 G_____ de cette situation et 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 AB_____.

Selon toute vraisemblance, cette transformation, qui n'a pas été mentionnée au Registre foncier et dont l'administrateur de la copropriété n'a apparemment jamais été informé, a été entreprise par la mère de C_____, alors propriétaire des deux lots précités, à une date - indéterminée - en tout cas antérieure à la conclusion du bail des époux AB_____.

Ainsi, la réunion des deux lots a échappé à tous les intéressés. En particulier, il n'en a pas été question lors de la vente de la chambre de bonne aux époux AB_____. Personne n'a examiné, sur place, ce qui a pu se passer. Personne n'a non plus analysé les différents plans d'étage, contradictoires dans leurs annotations. Enfin, le notaire n'a fait que reproduire, dans les actes, la situation consacrée par le Registre foncier.

i. Après avoir découvert que le lot no 8.02 avait été joint au lot 8.03, C_____ s'est employée, toutefois sans succès, à en obtenir la restitution par les époux AB_____.

Le 26 juin 2009, F_____ a adressé aux époux AB_____ un courrier sur papier à en-tête de la Régie E_____ SA, dans lequel il indiquait que C_____ avait été d'accord de leur céder une chambre de bonne afin que la vente de l'appartement de sa fille et de son gendre se réalise, étant précisé qu'elle était propriétaire de deux chambres de bonne et qu'une seule d'entre elles lui suffisait. Il relevait que les acheteurs, les vendeurs, de même que son bureau, n'avaient pas prêté assez d'attention à ce lot et que c'était au cours des travaux entrepris dans la tourelle qu'était apparu le fait que les deux chambres de bonne 8.02 et 8.03 avaient été réunies.

A la suite de pourparlers qui n'ont pas abouti, le conseil de C_____, par courrier du 13 janvier 2010, a déclaré invalider, en tant que de besoin, le contrat de vente du 25 janvier 2002, pour erreur essentielle, et a imparti aux époux AB_____ un délai au 31 janvier 2010 pour libérer les lots no 8.02 et 8.03, moyennant restitution du prix de vente de 50'000 fr.

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

C. a. Le 22 avril 2010, C_____ a déposé devant le Tribunal de première instance une action en revendication, concluant, à titre principal, à ce qu'il soit constaté

qu'elle était propriétaire du lot no 8.02 de la copropriété susmentionnée, que les époux AB_____ soient condamnés à évacuer de leur personne, de leurs biens et de tous tiers la partie exclusive no 8.02, qu'il soit donné acte à C_____ de son engagement à prendre en charge le coût des travaux nécessaires pour séparer les lots 8.03 et 8.02 et que les époux AB_____ soient condamnés à une astreinte de 5'000 fr. par mois de retard dans l'évacuation des locaux, avec suite de frais et dépens.

Les époux AB_____ ont conclu au déboutement de C_____, avec suite de frais et dépens.

b. Lors de son audition, C_____ a indiqué que F_____ lui avait toujours dit qu'il y avait deux chambres de bonne. Elle a confirmé, juste après cette déclaration, que c'était à l'occasion de la transformation de sa tourelle, en 2009, qu'elle avait appris l'existence des deux chambres de bonne. Elle n'avait pas pu accéder à sa tourelle tant qu'elle était louée. Elle a en outre expliqué qu'après avoir constaté l'existence de l'espace supplémentaire lot no 8.08 du côté de la tourelle lot no 8.09, elle avait demandé aux époux AB_____ d'accéder à la chambre de bonne litigieuse et que ceux-ci avaient refusé, ce qu'ils ont contesté. Elle a indiqué que la première fois qu'elle avait visité cette chambre de bonne, c'était dans le cadre de ou un peu avant la présente procédure. Elle n'avait jamais discuté avec sa mère, à laquelle elle rendait à l'époque visite environ trois fois par semaine, des différents biens dont celle-ci avait été propriétaire dans l'immeuble, car cela ne se faisait pas dans sa famille.

c. Dans le cadre des enquêtes, F_____ a expliqué que l'immeuble datait du début du XXe siècle et que des rénovations et transformations avaient été entreprises au gré des propriétaires. Sa régie, respectivement l'administrateur de la copropriété, ignorait l'historique précis de ces rénovations et transformations.

Il a indiqué, par ailleurs, avoir discuté avec C_____ de l'éventualité de vendre une chambre de bonne aux époux AB_____. Comme elle était propriétaire de deux chambres de bonne, C_____ avait accepté d'en vendre une pour rendre service à sa fille et à son gendre; elle n'avait jamais eu l'intention de se dessaisir des deux chambres de bonne.

G_____ a expliqué ne pas avoir personnellement procédé à l'état des lieux. Il avait dû voir la chambre de bonne en relation avec une infiltration d'eau. Il s'agissait d'une pièce unique.

d. Pour fonder le jugement querellé, le Tribunal a retenu en substance que les époux AB_____ n'avaient pas fait preuve de la diligence requise dans l'achat de la chambre de service et qu'ils n'avaient acquis, en définitive, que le lot no 8.03.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. **1.1.** Le jugement attaqué est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Celui-ci a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.2. En revanche, l'appel joint (art. 313 CPC), qui est soumis aux mêmes conditions de recevabilité que l'appel principal (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 4 ad art. 313 CPC), est irrecevable. En effet, la partie intimée peut former son appel joint dans la mesure où elle était habilitée à appeler elle-même du jugement querellé (op. cit, n. 6 ad art. 313 CPC). Or, tel n'est pas le cas étant donné qu'elle a obtenu gain de cause devant le premier juge. En outre et pour cette raison, ses conclusions n'attaquent pas le jugement rendu par le Tribunal comme le doivent des conclusions d'appel (art. 308 CPC).

1.3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

1.4. Le CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), est applicable (art. 405 al. 1 CPC).

2. Les appelants font grief au Tribunal de n'avoir pas retenu que l'intention réelle des parties était de vendre, respectivement d'acheter la chambre de bonne faisant l'objet du contrat de bail. Par ailleurs, ils lui ont reproché d'avoir considéré qu'ils avaient manqué de diligence. Invoquant l'application de l'art. 3 al. 2 CC à l'intimée, ils soutiennent que celle-ci aurait dû comprendre, de bonne foi, que les appelants souhaitaient acquérir la chambre de bonne telle que louée; elle devait savoir que les lots nos 8.02 et 8.03 avaient été réunis. Subsidiairement, ils ont soutenu que l'intimée abusait de son droit de revendiquer le lot no 8.02.

2.1. Pour ses parties exclusives, le propriétaire d'étage dispose des mêmes actions qu'un propriétaire foncier ordinaire (ATF 132 III 9 consid. 3.6), notamment celle permettant de revendiquer une chose qui lui appartient contre quiconque la détient sans droit (art. 641 al. 2 CC).

La restitution ne sera ordonnée que si le défendeur fait valoir, en apportant les preuves requises, qu'il est devenu propriétaire de l'objet ou qu'il a le droit de posséder l'objet en vertu d'un droit réel limité ou d'un droit personnel (STEINAUER, Les droits réels, 2012, Tome I, n. 1022 p. 363).

Cette action, en revendication, est imprescriptible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_41/2011; ATF 48 II 38, JT 1922 I 354).

2.2. Le Registre foncier donne l'état de droit sur un immeuble (art. 942 al. 1 CC).

Il a pour fonction de réaliser, en matière immobilière, le principe de publicité, selon lequel les droits réels doivent être rendus manifestes pour les tiers. La possession, qui assure d'une manière générale la publicité en matière mobilière, ne peut en effet remplir la même fonction en ce qui concerne les immeubles (STEINAUER, op. cit., n. 526 p. 198).

Ainsi, celui qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le Registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits (art. 970 al. 1 CC). Certaines données sont librement accessibles; d'autres ne sont communiquées qu'aux personnes pouvant rendre leur intérêt à la consultation plausible, par exemple à celui qui envisage sérieusement d'acheter un immeuble. Dans les deux cas, le Registre foncier est censé connu (STEINAUER, op. cit., n. 580, 584a et 585, p. 217 ss).

Nul ne peut se prévaloir de ce qu'il n'a pas connu une inscription portée au Registre foncier (art. 970 al. 4 CC). Il s'agit là d'une fiction, qui est la conséquence des possibilités de prendre connaissance du Registre ouvertes par l'art. 970 al. 1 à 3 CC et qui ne peut donc être invoquée que dans la mesure où les conditions requises pour la consultation du Registre étaient remplies. Dans cette mesure, la bonne foi de celui qui prétendrait ignorer le contenu du Registre ne peut pas être retenue, car elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (art. 3 al. 2 CC) (STEINAUER, op. cit., n. 590 p. 223, 224).

La bonne foi subjective (art. 3 CC), à ne pas confondre avec la bonne foi objective (art. 2 CC; STEINAUER/BIERI, Commentaire romand du code civil, n. 8 ad art. 3 CC), n'est protégée en droit privé que dans les cas spécialement prévus par la loi (ATF 96 II 161, JT 1971 II 75).

2.3. En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO).

Le fardeau de la preuve incombe à celui qui s'éloigne du sens dit objectif du contrat (WINIGER, Commentaire romand du code des obligations, n. 24 ad art. 18 CO).

La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective. Si cette volonté réelle ne peut pas être établie ou si les volontés intimes

divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective). L'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective (ATF 131 III 606 consid. 4.1).

Pour interpréter une clause contractuelle selon le principe de la confiance, il convient de partir en premier lieu du texte de ladite clause. En règle générale, les expressions et termes choisis par les cocontractants devront être compris dans leur sens objectif. Un texte clair prévaudra en principe, dans le processus d'interprétation, contre les autres moyens d'interprétation. Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est au contraire prohibée. En effet, même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ibidem).

Le principe de la confiance est déduit des règles de la bonne foi selon l'art. 2 al. 1 CC (ATF 99 II 67 consid. 3, JT 1973 I 572).

3. En l'espèce, il est constant que le texte du contrat de vente litigieux mentionne uniquement le lot no 8.03, à l'exclusion du lot no 8.02. Il convient de déterminer si l'intention commune des parties portait néanmoins aussi sur la vente de ce dernier lot.

Les appelants comptaient sans aucun doute acquérir les deux lots à l'occasion de la conclusion du contrat précité, leur volonté intime étant d'acheter la chambre de bonne litigieuse telle qu'ils la louaient.

Il résulte cependant de la procédure que tous les intéressés ignoraient la transformation effectuée par la mère de l'intimée, à savoir la réunion des lots nos 8.02 et 8.03. En outre, selon ses propres déclarations, confirmées par un témoin, l'intimée a accepté de vendre le lot no 8.03 aux appelants seulement parce qu'elle conservait la propriété d'une seconde chambre de bonne (lot no 8.02). La Cour en est d'autant plus convaincue 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 - en tout cas économique - d'y garder une chambre de bonne. La déclaration de l'intimée, apparemment contradictoire à cet égard, selon laquelle elle avait découvert l'existence des deux chambres de bonne lors des travaux entrepris dans la tourelle, dûment mise en relation avec la suite de son audition - elle n'avait pas pu accéder à sa tourelle avant les travaux de 2009 -, signifie manifestement que ce n'est qu'à cette occasion qu'elle a pu se rendre compte de la configuration réelle des lieux.

Ainsi, eu égard aux éléments qui précèdent, la Cour est convaincue que l'intimée ne souhaitait pas vendre le lot no 8.02 aux appelants. Les appelants n'ont donc pas réussi à démontrer, alors qu'ils en avaient la charge, que l'intimée avait une réelle intention de leur vendre également le lot 8.02.

Comme les volontés intimes des parties divergeaient sur ce point lors de la conclusion du contrat de vente, il convient de déterminer comment ce contrat pouvait, de bonne foi, être compris par les appelants.

A cet égard, il est constant que les circonstances suivantes ont été source de confusion pour les appelants : le bail précité et l'état des lieux d'entrée désignaient la chambre de bonne litigieuse par des termes indiquant qu'il s'agit d'une seule pièce; sur le plan des combles inférieurs de l'immeuble remis aux appelants lors de la conclusion du bail de leur appartement, un représentant de la régie administratrice de l'immeuble a entouré les lots nos 8.02 et 8.03, laissant comprendre que le bail portait sur un seul espace, ce que confirmait la mention "chambre de service"; les appelants ont en outre réellement bénéficié, quoique durant une période relativement brève (inférieure à trois ans), de la jouissance d'une chambre de bonne constituée d'une pièce unique.

L'impact objectif de ces circonstances est néanmoins à relativiser. En effet, le contenu du Registre foncier est censé être connu par les appelants en vertu de la loi, sans compter que la consultation du Registre foncier est une précaution d'usage élémentaire en cas d'acquisition d'un bien immobilier. De surcroît, le plan précité des combles de l'immeuble remis aux appelants indiquait l'existence formelle de deux lots à l'emplacement loué. Lors de la conclusion du contrat de vente litigieux, ils ont en outre reçu une copie du cahier de répartition des locaux, qui indique également l'existence formelle des deux lots 8.02 et 8.03 à l'emplacement que les appelants entendaient acquérir. En vertu de ces informations, ils devaient comprendre que leur chambre de bonne était en réalité composée de deux lots et se préoccuper sérieusement du sort de ceux-ci dans le cadre de la vente litigieuse.

Le contrat de vente litigieux lui-même renvoie les acheteurs aux contenances du cadastre, ce qui devait attirer leur attention sur l'importance des données officielles relatives à la surface concernée par la vente. Par ailleurs, ce contrat mentionnait que la chambre d'une pièce qui leur était vendue avait une surface de 14 m². Or, il était facile aux acheteurs de réaliser objectivement que la surface qu'ils achetaient, mentionnée dans le contrat de vente, était sensiblement inférieure à l'espace de 23 m² dont ils disposaient en vertu de leur bail.

Au regard de tous les éléments qui précèdent, les appelants ne pouvaient dès lors pas, de bonne foi, comprendre qu'ils achetaient aussi le lot no 8.02 à l'occasion de l'acquisition du lot no 8.03.

Finalement, il sera précisé que l'art. 973 al. 1 CC et la jurisprudence y relative, invoqués par les deux parties, ne concernent pas les appelants, puisqu'ils ne se sont pas fondés sur le Registre foncier, ni l'intimée, qui, ayant hérité des lots concernés de sa mère, n'est pas un tiers au sens de cette disposition.

Pour le surplus, des circonstances particulières rendant évident que l'action en revendication de l'intimée est abusive font défaut (art. 2 al. 2 CC). L'intimée ignorait jusqu'en 2009 la réunion des lots susvisés, sans qu'une faute ne puisse lui être reprochée à cet égard. L'exercice de son droit de revendiquer aujourd'hui son bien ne contredit pas, dès lors, le fait qu'elle a laissé les appelants bénéficier des deux lots durant une certaine période.

Compte tenu de ce qui précède, les appelants seront déboutés et le jugement entrepris sera confirmé.

4. Les frais judiciaires d'appel seront fixés en fonction de la valeur litigieuse. Celle-ci correspond, dans une action en revendication, à la valeur de l'objet revendiqué (arrêt du Tribunal fédéral 4A_18/2011 consid. 1.1.1), en l'espèce, une surface PPE de 9 m².

La valeur de l'objet litigieux sera estimée à 32'143 fr. (9 m² x 3'571 fr./m²), compte tenu du prix de vente du lot no 8.03 (50'000 fr. pour une surface de 14 m²).

Les frais judiciaires seront, dès lors, fixés à 2'000 fr. (art. 95, 104 al. 1, 105 CPC, art. 17 et 35 RTFMC).

Ils seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Ces frais judiciaires sont compensés à hauteur de 1'200 fr. par l'avance de frais du même montant faite par les appelants, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 CPC).

L'appel joint étant irrecevable, les frais judiciaires y relatifs seront réduits à 1'500 fr. (art. 7 RTFMC). Ceux-ci sont compensés par l'avance de frais (6'000 fr.) faite par l'intimée qui reste acquise à l'Etat de Genève dans cette mesure (art. 111 CPC). En conséquence, un solde de 4'500 fr. sera restitué à l'intimée.

Etant donné qu'ils succombent, les appelants seront condamnés aux dépens de l'appel (art. 106 al. 1 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/14521/2012 rendu le 15 octobre 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4341/2010-1.

Déclare irrecevable l'appel joint interjeté contre ce jugement par C_____.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr. et les met à la charge de A_____ et de B_____.

Dit que ces frais sont partiellement compensés par l'avance de frais de 1'200 fr. fournie par A_____ et B_____ qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne en conséquence A_____ et B_____ au paiement de 800 fr. au titre de solde de frais judiciaires d'appel.

Arrête les frais judiciaires de l'appel joint à 1'500 fr.

Dit que ces frais sont compensés par l'avance de frais de 6'000 fr. fournie par C_____ qui reste acquise à l'Etat de Genève dans cette mesure.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à C_____ le solde de 4'500 fr. versé à titre d'avance de frais de l'appel joint.

Condamne A_____ et B_____ à verser à C_____ un montant de 2'500 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Pierre CURTIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Barbara SPECKER, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Barbara SPECKER

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.