

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

5A 1062/2019

Arrêt du 16 avril 2020

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Herrmann, Président, Escher et von Werdt.  
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_,  
représentée par Mes Romain Jordan et Thomas Barth, avocats,  
recourante,

contre

Office des poursuites de Genève,

B. \_\_\_\_\_ SA,  
représentée par Me Peter Pirkl, avocat,

Objet

adjudication, suspension de la réalisation forcée des immeubles,

recours contre la décision de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève du 12 décembre 2019 (A/1106/2018-CS, DCSO/554/18).

Faits :

A.

A.a. A. \_\_\_\_\_ était propriétaire de la parcelle no 3415 de la commune de U. \_\_\_\_\_. Dans le cadre des poursuites ayant conduit à sa réalisation forcée, la valeur de cette parcelle a été estimée à 4'400'000 fr.

La société C. \_\_\_\_\_ SA était pour sa part propriétaire des parcelles nos 3926 et 4566 de la commune de U. \_\_\_\_\_. A. \_\_\_\_\_ est actionnaire et administratrice unique de C. \_\_\_\_\_ SA. La faillite de cette société, déclarée avec effet au 9 février 2016, est liquidée en la forme sommaire. Les trois parcelles précitées étaient grevées de cédulas hypothécaires au porteur en mains de B. \_\_\_\_\_ SA, créancière gagiste.

A.b. Dans le cadre de la liquidation de la faillite de C. \_\_\_\_\_ SA, l'Office cantonal des faillites (ci-après: l'OF) a procédé à la vente aux enchères des parcelles nos 3926 et 4566 le 19 avril 2018. Les parcelles ont été adjudgées à UBP.

La plainte formée par A. \_\_\_\_\_ contre le refus de l'OF de surseoir à la vente précitée et contre l'adjudication des parcelles à UBP a été déclarée irrecevable par la Chambre de surveillance de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: la Chambre de surveillance). Le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par l'intéressée (arrêt 5A 905/2018 du 26 mars 2019).

A.c. Dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier engagée à l'encontre de A. \_\_\_\_\_, UBP a requis la réalisation de la parcelle no 3415.

Initialement prévue le 17 mai 2017, la réalisation a finalement été annulée suite à l'introduction d'une première requête de règlement amiable des dettes par A. \_\_\_\_\_. Dite requête a été définitivement écartée (cf. arrêt 5A 116/2018 du 8 mars 2018). Par publication du 12 janvier 2018, l'Office cantonal des poursuites (ci-après OP) a fixé la vente aux enchères forcées au 21 mars 2018 à 10h30.

Les conditions de vente et l'état des charges de l'immeuble ont été communiqués à A. \_\_\_\_\_ le 15 février 2018. Ces actes n'ont fait l'objet d'aucune plainte.

A.d. Le 20 mars 2018, A. \_\_\_\_\_ a déposé une nouvelle requête de règlement amiable des dettes devant le Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: le Tribunal), fondée sur la perspective, à son sens concrète, de vente en bloc et à court terme des parcelles nos 3415, 3926 et 4556 pour un prix minimum de 17'000'000 fr. L'opération devait être rendue possible grâce à l'octroi, par un établissement bancaire, d'un crédit relais de 10'000'000 fr. permettant le désintéressement complet des créanciers de la débitrice et de la société C. \_\_\_\_\_ SA en liquidation. La requête était assortie d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles tendant à l'annulation de la vente aux enchères prévue pour le lendemain à 10h30.

A.d.a. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles et provisionnelles rendue ex parte le 20 mars 2018, le Tribunal a annulé dite vente aux enchères; cette ordonnance a été communiquée à l'OP par télécopie le 20 mars 2018 à 16h08.

A.d.b. Par une nouvelle ordonnance de mesures superprovisionnelles et provisionnelles rendue ex parte le 21 mars 2018, le Tribunal a toutefois annulé l'ordonnance rendue la veille et rejeté la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles formée par A. \_\_\_\_\_. Cette seconde ordonnance a été communiquée par télécopie le 21 mars 2018 à 9h36 au conseil de l'intéressée et à 9h47 à l'OP.

A.d.c. A. \_\_\_\_\_ a fait recours contre dite ordonnance, requérant l'octroi de l'effet suspensif. La Cour de justice a refusé cette dernière requête le 27 avril 2018 et rejeté le recours le 1er octobre 2018. Le Tribunal fédéral a déclaré sans objet le recours formé par A. \_\_\_\_\_, rayant la cause du rôle par arrêt du 21 juin 2019 (arrêt 5A 945/2018).

A.d.d. Par jugement du 11 avril 2019, le Tribunal a rejeté sur le fond la requête en règlement amiable des dettes déposée le 20 mars 2018 par A. \_\_\_\_\_. Cette décision a fait l'objet d'un recours devant la Cour de Justice, puis d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (arrêt 5A 1035/2019 du 12 mars 2019; infra consid. 3 et 5.2).

A.e. La vente aux enchères publiques de la parcelle no 3415 s'est déroulée le 21 mars 2018 à 10h30. L'immeuble a été adjugé à B. \_\_\_\_\_ SA pour le prix de 5'250'0000 fr., payable par compensation.

B.

Le 3 avril 2018, A. \_\_\_\_\_ a adressé à la Chambre de surveillance une plainte au sens de l'art. 17 LP concluant à la nullité de cette dernière adjudication, subsidiairement à son annulation. La plainte a été rejetée par décision du 12 décembre 2019.

C.

Agissant le 29 décembre 2019 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A. \_\_\_\_\_ (ci-après: la recourante) conclut préalablement à la suspension de l'instruction du présent recours jusqu'à droit jugé dans la procédure 5A 1035/2019 (supra let. A.d.d); principalement, elle demande l'annulation de la décision cantonale et sa réforme en ce sens que la vente aux enchères de la parcelle no 3415 le 21 mars 2018 est déclarée nulle, respectivement annulée; subsidiairement, elle sollicite le renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

Le recours a été déposé à temps (art. 100 al. 2 let. a LTF) contre une décision rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF) par une autorité de surveillance ayant statué en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Il est ouvert sans égard à la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). La recourante a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il ne connaît toutefois de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; ATF 142 II 369

consid. 2.1, III 364 consid. 2.4).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par la juridiction précédente (art. 105 al. 1 LTF); il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été constatés d'une manière manifestement inexacte (art. 97 al. 1 LTF), c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (cf. supra consid. 2.1), étant rappelé que l'appréciation des preuves n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 136 III 552 consid. 4.2 et les références). Les critiques appellatoires sont irrecevables (ATF 140 III 267 consid. 2.3).

3.

Il s'agit de relever avant tout que la requête de suspension de l'instruction formulée à titre préalable par la recourante est sans objet dès lors que le Tribunal fédéral a statué dans la cause 5A 1035/2019 le 12 mars 2020 en rejetant, dans la mesure de sa recevabilité, le recours formé par l'intéressée.

4.

La recourante se plaint avant tout de la violation des art. 6 CEDH et 29 al. 1 Cst., reprochant non seulement à la Chambre de surveillance de ne pas avoir donné suite à sa requête d'audience publique, mais également de ne pas même s'être exprimée à ce propos.

4.1. Selon la jurisprudence, commet un déni de justice formel proscrit par l'art. 29 al. 1 Cst. l'autorité qui ne traite pas un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinent pour l'issue du litige (ATF 135 I 6 consid. 2.1; arrêts 5A 669/2019 du 7 février 2020 consid. 3.2; 5A 441/2019 du 25 octobre 2019 consid. 3.1).

L'autorité cantonale a ici manifestement traité la requête de la recourante, la jugeant cependant infondée: elle a en effet relevé qu'il n'y avait pas lieu de tenir une audience dès lors que la cause était en état d'être jugée et que la recourante avait eu amplement l'occasion de s'exprimer à tous les stades de la procédure.

4.2. L'art. 6 § 1 CEDH donne à toute personne notamment le droit à ce que sa cause soit entendue équitablement et publiquement. La publicité des débats implique le droit pour le justiciable de plaider sa cause lui-même ou par l'intermédiaire de son mandataire (arrêts 9C 607/2015 du 20 avril 2016 consid. 2.2; 8C 307/2013 du 6 mars 2014 consid. 2.2; 2C 349/2012 du 18 mars 2013 consid. 3.1).

L'art. 6 CEDH n'exige pas nécessairement la tenue d'une audience dans toutes les procédures. Le juge peut ainsi refuser la tenue de débats publics lorsque la demande est abusive, chicanière, ou dilatoire, lorsqu'il apparaît clairement que le recours est infondé, irrecevable ou, au contraire, manifestement bien fondé ou encore lorsque l'objet du litige porte sur des questions hautement techniques (art. 6 § 1 2ème phr. CEDH; ATF 141 I 97 consid. 5.1; 136 I 279 consid. 1; 134 I 331 consid. 2.3; 122 V 47 consid. 3b). La tenue d'audience publique n'est par ailleurs pas nécessairement exigée pour les affaires qui ne suscitent pas de controverse sur les faits, pour lesquelles les tribunaux peuvent se prononcer de manière équitable et raisonnable sur la base des conclusions présentées par les parties et d'autres pièces. D'autres considérations, dont le droit à un jugement dans un délai raisonnable et la nécessité en découlant d'un traitement rapide des affaires inscrites au rôle, entrent en ligne de compte pour déterminer si des débats publics sont nécessaires (arrêts 1C 394/2018 du 7 juin 2019 consid. 2.1; 8C 136/2018 du 20 novembre 2018 consid. 4.2 publié in RDAF 2019 I 87 et la référence à l'arrêt de la CourEdH Mutu Adrian et Pechstein Claudia contre Suisse du 2 octobre 2018, § 175 ss).

Il est ici établi, sans que la recourante ne le conteste, que celle-ci a pu s'exprimer à plusieurs reprises devant la Chambre de surveillance. En tant qu'elle invoque essentiellement le caractère prétendument controversé des faits entourant l'ordonnance du 21 mars 2018, décision révoquant l'ordonnance du 20 mars 2018 qui annulait la vente litigieuse, l'on remarquera que celui-ci - qui relève au demeurant de sa propre appréciation - n'a pas d'impact sur l'adjudication de la parcelle no 3415 elle-même, objet de la plainte formée par la recourante. L'intéressée a pu d'ailleurs se déterminer à cet égard dans le cadre de la procédure qu'elle a introduite contre l'ordonnance du 21 mars 2018 (cf. procédure 5A 945/2018 du 21 juin 2019, cf. let. A.d.c supra).

5.

La recourante invoque ensuite la violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH).

5.1. Elle reproche d'abord à la cour cantonale d'avoir laissé indécise la recevabilité de ses déterminations du 19 septembre 2019, déposées en dehors du délai fixé à cet égard par l'autorité cantonale.

Bien qu'elle l'affirme, la recourante ne démontre toutefois nullement que ses déterminations contenaient des éléments permettant de mettre en doute la conclusion de la Chambre de surveillance quant au caractère infondé de sa plainte. Dans ces conditions, il faut admettre que le procédé cantonal visant à laisser ouverte une question non pertinente pour l'issue du litige, dicté par un souci d'économie de procédure, n'est pas critiquable.

5.2. La recourante se plaint ensuite de ce que l'autorité de surveillance n'aurait pas pris en compte l'arrêt rendu par la Chambre civile de la Cour de justice (ci-après: Chambre civile) le 31 octobre 2019 dans le cadre de sa requête en règlement amiable des dettes. En estimant, sans l'inviter à se déterminer à cet égard, que l'issue de cette dernière procédure était sans impact sur le résultat de sa plainte, l'autorité de surveillance effectuait une appréciation anticipée des preuves, procédé inadmissible au regard de son droit de réplique.

La procédure de règlement amiable des dettes introduite par la recourante - dont l'issue au fond est désormais définitivement scellée dans le sens d'un rejet (cf. arrêt 5A 1035/2019 du 12 mars 2020) - portait sur un possible refinancement de l'intéressée incluant en substance la réalisation des parcelles nos 3415, 3926 et 4566 (cf. let. A.d supra). Il est cependant ici évident que cette procédure, qui s'est déroulée parallèlement au présent litige, n'a aucun impact sur celui-ci, qui concerne la validité de l'adjudication de la parcelle no 3415, que la recourante conteste. La cour cantonale n'a ainsi pas violé le droit d'être entendu de l'intéressée en renonçant à l'inviter à se déterminer suite au rejet de son recours par la Chambre civile dans cette procédure parallèle, étant précisé que la Chambre de surveillance ne s'y est d'ailleurs pas référée pour statuer sur la décision ici entreprise: elle n'a dès lors procédé à aucune appréciation anticipée des preuves à cet égard; la référence à l'arrêt 2D 77/2010 du 19 juillet 2011 est sans pertinence.

6.

Contestant le refus de la cour cantonale de suspendre la procédure jusqu'à droit jugé au fond sur sa - seconde - requête de règlement amiable des dettes, la recourante invoque une violation de l'art. 9 Cst. en lien avec l'art. 14 de la loi sur la procédure administrative du canton de Genève (LPA/GE), de même qu'une violation des art. 20a LP et 49 al. 1 Cst.

6.1. L'on comprend de l'argumentation développée par la recourante que celle-ci sous-entend que la validité de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 21 mars 2018 restaurant la vente litigieuse pourrait être examinée dans le cadre de la procédure de règlement amiable des dettes; l'issue de celle-ci impacterait ainsi l'adjudication actuellement contestée.

6.2. Vu l'issue de la procédure de règlement amiable des dettes au fond (cf. arrêt 5A 1035/2019 du 12 mars 2020), l'on peut douter de l'intérêt actuel de la recourante à soulever un tel grief. L'on relèvera au demeurant que le sort de cette procédure était déjà scellé lorsque, le 19 septembre 2019, la recourante a requis la suspension dont elle conteste actuellement le refus: dans son arrêt 5A 945/2018 du 21 juin 2019, le Tribunal fédéral avait en effet déjà constaté que la procédure de règlement amiable des dettes de la recourante avait perdu toute substance en tant que les parcelles nos 3926 et 4566, objets du refinancement proposé par l'intéressée, avaient définitivement été adjudgées à B.\_\_\_\_\_ SA (cf. arrêt 5A 905/2018 du 26 mars 2019); dans ces conditions, la question de la validité de l'ordonnance du 21 mars 2018, objet du recours pendant devant la Cour de céans, n'avait pas à être tranchée par celle-ci qui l'a implicitement laissée indécise.

7.

La recourante invoque ensuite une violation des art. 29 al. 1 Cst., 22 LP et 268 CPC, reprochant essentiellement à l'autorité de surveillance de ne pas avoir constaté la nullité de l'ordonnance du 21 mars 2018 restaurant la vente litigieuse, tout en soulignant la nature provisoire de cette dernière décision.

7.1. La Chambre de surveillance a relevé à cet égard que, dans son arrêt du 1er octobre 2018 aujourd'hui définitif, la Chambre civile de la Cour de justice avait confirmé la validité de cette ordonnance; l'adjudication pouvait dès lors se dérouler normalement.

7.2. L'art. 22 al. 1 LP auquel se réfère la recourante - étant précisé que l'al. 2 n'est ici pas pertinent -

prévoit la nullité des mesures contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes ne participant pas à la procédure. Il enjoint aux autorités de surveillance de constater cette nullité indépendamment de toute plainte, c'est-à-dire en tout temps, même en dehors du délai de plainte (ATF 128 III 104 consid. 2). Il va cependant de soi que cette disposition s'applique aux mesures prises par les organes d'exécution forcée: il n'appartient donc pas à l'autorité de surveillance de constater la nullité d'une décision prise par un tribunal civil, comme ici l'ordonnance du 21 mars 2018 rendue à titre superprovisionnel et provisionnel par le Tribunal de première instance dans le contexte de la requête en règlement amiable des dettes de la recourante. Aucun déni de justice au sens de l'art. 29 al. 1 Cst. n'est à constater sur ce point. Quant à la prétendue violation de l'art. 268 CPC, l'on comprend, en se référant à l'argumentation développée par la recourante dans le contexte de son précédent grief, que celle-ci s'y réfère pour souligner le caractère provisoire de l'ordonnance précitée; cela ne change toutefois rien au fait qu'il n'appartient pas à l'autorité de surveillance de constater la nullité qu'elle invoque.

8.

La recourante soulève encore la violation des art. 125 al. 3 et 137 ss LP, s'en prenant à la procédure d'adjudication elle-même.

8.1. La cour cantonale a relevé à cet égard que l'OP avait dûment procédé aux mesures de publicité prévues par la LP et l'ORFI. La publication de la vente était intervenue le 12 janvier 2018, à savoir plus de deux mois avant la date fixée, et son contenu était conforme aux prescriptions de la loi et de son ordonnance d'application. Les conditions de vente (art. 134 LP) avaient été déposées le 16 février 2018 auprès de l'OP, soit en temps utile; l'état des charges (art. 138 LP) avait été communiqué le 15 février 2018 à la recourante qui ne l'avait pas contesté. Aucune plainte n'avait par ailleurs été déposée contre ces mesures. Le grief de la recourante consistant à se plaindre de ne pas avoir été avisée des date et heure de la vente était mal fondé en tant que l'ordonnance annulant la vente avait elle-même été annulée avant les date et heure fixées pour ladite vente et que celle-ci s'était finalement déroulée au moment fixé par la publication; aucune nouvelle publication au sens de l'art. 138 LP ou avis au débiteur et au tiers propriétaire du gage au sens de l'art. 139 LP n'étaient donc requis.

8.2. La recourante affirme que l'annulation de l'adjudication entraînait l'application des art. 138 ss LP et qu'un délai de trois à quatorze jours aurait dû être respecté pour l'informer de la tenue de la réalisation forcée. L'OP ne pouvait ainsi procéder à la vente " à la hussarde " en considérant qu'un délai de 45 minutes lui serait suffisant pour prendre part aux enchères. En validant ce procédé, l'autorité de surveillance aurait violé le droit fédéral. La recourante souligne au demeurant que la notification par fax du maintien de la vente ne serait pas valable et ne déployait aucun effet juridique.

8.3. Il convient de distinguer la procédure d'adjudication, menée par l'OP, de la procédure de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, initiée par la recourante dans le contexte de sa requête en règlement amiable des dettes, laquelle relevait du Tribunal de première instance. C'est dans le cadre de cette procédure - dont l'issue est désormais scellée (arrêts 5A 945/2018 du 21 juin 2019 et 5A 1035/2019 du 12 mars 2020) - que la vente actuellement litigieuse a été annulée, puis son maintien finalement confirmé en l'espace de quelques heures. Ces rebondissements judiciaires ex parte, qui, comme le retient la cour cantonale, doivent être imputés au comportement procédural de la recourante (infra consid. 9.1), n'ont cependant eu aucun impact sur la procédure d'adjudication elle-même, singulièrement sur la publication des enchères (art. 138 LP) et les communications que celles-ci nécessitent préalablement (art. 139 s. LP) : ils n'ont eu pour conséquence que de maintenir l'adjudication prévue le jour-même, dont les conditions, de même que l'état des charges, n'ont jamais été remis en cause par la recourante. L'on relèvera également, ainsi que l'a souligné à juste titre la cour cantonale, que la recourante devait également

compter sur la possibilité que les mesures superprovisionnelles annulant la vente litigieuse, rendues sans auditions des autres parties, pussent également être révoquées sans qu'elle ne fût consultée. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que la cour cantonale a estimé qu'une nouvelle publication ou un nouvel avis aux intéressés ne se justifiait pas.

La communication par télécopie de l'ordonnance maintenant la vente litigieuse provenait du Tribunal, statuant dans le cadre de la procédure de mesures superprovisionnelles initiées par la recourante; ce mode de communication ne concerne donc pas les conditions mêmes de l'adjudication, que seules la présente plainte peut viser.

9.

La recourante reproche ensuite à la cour cantonale de ne pas avoir retenu son impossibilité à participer à l'adjudication litigieuse alors que sa présence ou celle de ses proches aurait pu avoir un impact sur l'adjudication.

9.1. La cour cantonale a d'abord relevé à cet égard que la recourante avait admis avoir pris toutes les dispositions utiles à sa participation dans l'hypothèse où sa requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles serait rejetée; ayant appris que la vente était finalement maintenue, elle disposait de 45 minutes pour avertir ses proches et se rendre sur les lieux de la vente, ce qui paraissait *prima facie* suffisant, l'intéressée n'expliquant nullement ce qui l'en aurait concrètement empêchée et pour quelle raison.

L'autorité de surveillance a ensuite considéré que, quand bien même la recourante et ses proches n'avaient plus la possibilité matérielle de participer à l'adjudication, cette circonstance demeurerait sans effet sur la validité de son déroulement. En tant que l'OP avait dûment procédé aux mesures de publicité prévues par la LP et l'ORFI (cf. consid. 8), il ne lui incombait pas de s'assurer que toutes les personnes intéressées pouvaient effectivement prendre part à la vente aux enchères. L'impossibilité alléguée par la recourante n'était pas due à une fausse information de l'OP ou à un comportement dolosif d'un tiers dans le but d'influencer le déroulement des enchères, mais à des rebondissements judiciaires dont l'issue était d'emblée incertaine et à l'origine desquels se trouvait la recourante elle-même, en sorte qu'il lui appartenait de prendre ses dispositions en conséquence.

La cour cantonale a enfin souligné que la recourante n'alléguait ni ne rendait vraisemblable que son absence, celle de ses proches ou des tiers potentiellement contactés par ces derniers aurait concrètement faussé le résultat des enchères.

9.2. La recourante affirme d'abord que le raisonnement cantonal, qui procédait d'une appréciation anticipée des preuves " purement gratuite ", serait arbitraire dès lors que différents témoignages avaient été proposés pour appuyer son impossibilité à participer aux enchères et l'influence de cette participation sur celles-ci (art. 9 et 29 al. 2 Cst.); elle reproche de surcroît à la cour cantonale d'avoir violé son devoir d'élucider d'office les faits pertinents sur ces points (art. 20a LP). La recourante relève enfin que, dès lors qu'elle habitait U. \_\_\_\_\_ et que la vente avait lieu à V. \_\_\_\_\_, il était notoire qu'un tel trajet prendrait au moins 30 minutes - parking non compris -, sans compter que l'autorité cantonale ne pouvait partir du principe que son mandataire serait " connecté en flux tendus avec elle ".

L'essentiel de l'argumentation de la recourante quant à son impossibilité de participer à l'adjudication relève de la contrainte organisationnelle, écartée par la cour cantonale sans que l'on puisse véritablement retenir l'arbitraire de cette appréciation: le laps de temps à disposition était certes serré, mais ne rendait pas " impossible " la présence de l'intéressée, de son mandataire ou d'un proche. La recourante n'invoque aucun autre motif, ni ne développe en quoi les témoignages qu'elle proposait d'apporter auraient permis d'établir son impossibilité d'être présente sur place le 21 mars 2018 pour d'autres raisons. Elle ne démontre ensuite pas non plus en quoi ces témoignages auraient permis de retenir l'influence qu'aurait pu avoir sa présence ou celle de son entourage sur l'adjudication, se limitant à affirmer à ce dernier égard qu'un tiers, potentiellement contacté par son fils, aurait été en mesure d'éviter l'adjudication de son bien à B. \_\_\_\_\_ SA. Cette alléguation d'ordre général est manifestement insuffisante pour retenir que cette personne aurait eu la possibilité d'émettre une offre d'un montant supérieur au prix d'adjudication, qui répondrait de surcroît aux conditions de vente; elle ne permet dès lors nullement de retenir l'arbitraire de l'appréciation effectuée par la cour cantonale.

9.3. L'on relèvera au demeurant que le deuxième point de la motivation développée par la cour cantonale, selon lequel il appartenait à la recourante de prendre les dispositions nécessaires pour participer aux enchères, part de la prémisse que l'OP a correctement procédé aux mesures de publicité commandées par les art. 138 ss LP et l'ORFI. En tant que les critiques de la recourante ont été écartées sur ce point (consid. 8.3), il n'y a pas lieu de s'attarder sur cette question. Il n'y a pas lieu non plus de s'arrêter aux critiques dirigées contre l'ordonnance de mesures superprovisionnelles et provisionnelles restaurant l'adjudication, décision dont l'on rappelle qu'elle n'est nullement objet de la présente procédure.

10.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont à la charge de la recourante (art. 66 al. 1 LTF); aucune indemnité de dépens n'est allouée.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué à la recourante, à l'Office des poursuites de Genève, à B. \_\_\_\_\_ SA, et à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 16 avril 2020

Au nom de la IIe Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

La Greffière : de Poret Bortolaso