



MODULE

12

ACTIVITÉS HORS EXPLOITATION

12.1 Notions fondamentales

MODULE 12 : ACTIVITÉS HORS D'EXPLOITATION

CHAPITRE 12.1 : Notions fondamentales

1. Introduction

Une entreprise exerce généralement une **activité principale**.

Par exemple :

- un commerce vend des marchandises
- une entreprise de construction réalise des travaux
- une société informatique fournit des prestations informatiques
- un restaurant vend des repas et des boissons

Les opérations directement liées à cette activité constituent les **activités d'exploitation**.

Cependant, une entreprise peut également réaliser des opérations qui ne sont **pas directement liées à son activité principale**.

 On parle alors d'**activités hors exploitation**.

Exemple

Une entreprise exerce une activité de commerce de vêtements.

Elle possède toutefois un immeuble dont elle n'a pas besoin pour son activité commerciale et qu'elle loue à une autre entreprise.

 Les revenus provenant de cette location peuvent constituer des **produits hors exploitation**, selon la nature de l'activité et l'organisation comptable retenue.

2. Définition

a) Activité d'exploitation

Une activité d'exploitation est une activité qui fait directement partie de l'activité économique habituelle de l'entreprise.

Exemple

Une entreprise vend des meubles.

Elle réalise une vente de 8'000.— CHF.

 Il s'agit d'un **produit d'exploitation**.

b) Activité hors exploitation

Une activité hors exploitation correspond à une opération qui n'est pas directement liée à l'activité principale de l'entreprise.

Exemple

Une entreprise de transport possède un immeuble qu'elle loue à un tiers.

Le revenu locatif peut être présenté comme **produit hors exploitation** lorsque l'immeuble n'est pas utilisé dans l'activité opérationnelle et que cette présentation correspond à la nature de l'opération.

À retenir

- **Exploitation = activité principale de l'entreprise**
- **Hors exploitation = activité distincte de l'activité principale**

La qualification dépend toutefois de la situation concrète de l'entreprise. Une même opération peut être d'exploitation pour une entreprise et hors exploitation pour une autre.

3. Base légale

a) Code des obligations — CO

Le droit comptable suisse prévoit une structure minimale du compte de résultat.

b) Art. 959b CO — Compte de résultat

Selon l'art. 959b CO, le compte de résultat reflète les résultats de l'entreprise durant l'exercice.

Lorsque le compte de résultat est présenté par nature, la structure minimale comprend notamment :

1. produits nets des ventes de biens et prestations de services
2. variation des stocks et prestations non facturées
3. charges de matériel
4. charges de personnel
5. autres charges d'exploitation
6. amortissements et corrections de valeur
7. charges et produits financiers
8. **charges et produits hors exploitation**
9. charges et produits exceptionnels, uniques ou hors période
10. bénéfice ou perte de l'exercice

c) Point important

Les **charges et produits hors exploitation** constituent donc une catégorie distincte dans la structure légale minimale du compte de résultat.

Ils ne doivent pas être automatiquement mélangés avec les charges et produits d'exploitation.

4. Trois grandes catégories à ne pas confondre

Il est essentiel de distinguer :

Catégorie	Signification	Exemple
Exploitation	Activité principale	Vente de marchandises
Financier	Opérations liées au financement et aux placements financiers	Intérêts bancaires
Hors exploitation	Activité extérieure à l'activité principale	Revenu locatif d'un immeuble non utilisé dans l'exploitation

Astuce

Posez-vous toujours cette question :

« Cette opération est-elle directement liée à l'activité principale de l'entreprise ? »

Si OUI :

→ probablement **exploitation**.

Si NON :

→ examiner si elle relève du **financier**, du **hors exploitation** ou d'une autre catégorie.

5. Exemples d'opérations d'exploitation

Une entreprise de commerce vend des appareils électroniques.

Les opérations suivantes sont directement liées à son activité :

- achat de marchandises
- vente de marchandises
- salaires du personnel
- loyer des locaux commerciaux
- électricité des locaux
- publicité
- frais de transport liés à l'activité

→ Ces opérations relèvent normalement de l'exploitation.

6. Exemples d'opérations hors exploitation

Selon la situation de l'entreprise, on peut notamment rencontrer :

- revenus provenant d'un immeuble qui n'est pas nécessaire à l'activité principale
- charges liées à un immeuble détenu hors de l'activité opérationnelle
- revenus provenant d'un terrain détenu en dehors de l'activité principale

- certaines opérations accessoires qui ne font pas partie du processus normal d'exploitation

Attention

Il ne faut pas décider qu'une opération est hors exploitation uniquement parce qu'elle est considérée comme « secondaire ».

La question essentielle est :

« Quelle est la nature économique de l'opération par rapport à l'activité de l'entreprise ? »

7. Produits hors exploitation

Un **produit hors exploitation** augmente le résultat de l'entreprise ; toutefois, il ne provient pas directement de son activité principale.

Exemple

Une entreprise de conseil possède un petit immeuble commercial.

Elle loue un local à une autre société.

Loyer mensuel : 2'000.— CHF

Si ce revenu est considéré comme hors exploitation, il sera enregistré dans un compte de produit hors exploitation.

8. Écriture comptable — Produit hors exploitation

Situation

L'entreprise reçoit un loyer de 2'000.— CHF sur son compte bancaire.

Écriture comptable

Compte débité	Compte crédité	Libellé	Mt débit	Mt crédité
1020 Banque	8100 Produit hors exploitation	Encaissement du loyer – immeuble hors exploitation	2'000.00	2'000.00

Explication

La banque augmente.

Le produit augmente.

 Le produit augmente donc le résultat de l'exercice.

9. Charges hors exploitation

Une **charge hors exploitation** diminue le résultat de l'entreprise mais concerne une activité qui n'est pas directement liée à son exploitation principale.

Exemple

Une société possède un immeuble qui n'est pas utilisé pour son activité principale.

Elle doit supporter :

- des frais d'entretien
- des frais liés à l'immeuble
- certaines charges d'exploitation de cet immeuble

Si ces charges sont rattachées à une activité hors exploitation, elles peuvent être comptabilisées dans les **charges hors exploitation**.

10. Écriture comptable — Charges hors exploitation

Situation

L'entreprise reçoit une facture d'entretien d'un immeuble détenu hors de son activité principale.

Montant : 1'500.— CHF

La facture n'est pas encore payée.

Écriture comptable

Compte débité	Compte crédité	Libellé	Mt débit	Mt crédité
8000 Charge hors exploitation	2000 Dette Créanciers	Facture entretien – immeuble hors exploitation	1'500.00	1'500.00

Explication

La charge augmente.

La dette envers le fournisseur augmente.

 La charge diminuera donc le résultat de l'entreprise.

11. Exemple complet

Une entreprise réalise durant l'exercice :

i. Activité principale

Ventes de marchandises : 150'000.— CHF

ii. Activité hors exploitation

Revenus locatifs : 12'000.— CHF

Charges hors exploitation

Entretien de l'immeuble : 3'000.— CHF

Résultat hors exploitation

12'000.— - 3'000.— = 9'000.— CHF

 L'activité hors exploitation apporte donc un résultat positif de **9'000.— CHF**

📊 12. Compte de résultat simplifié

Poste	Montant (CHF)
Produits d'exploitation	150'000.—
Charges d'exploitation	– 110'000.—
Résultat d'exploitation	40'000.—
Produits hors exploitation	12'000.—
Charges hors exploitation	– 3'000.—
Résultat hors exploitation	9'000.—
Résultat avant autres éléments	49'000.—

📌 À retenir

Le résultat hors exploitation est **distinct du résultat d'exploitation**.

Cela permet au lecteur des comptes de comprendre :

1. ce que l'entreprise gagne avec son activité principale
 2. ce qu'elle gagne ou perd avec ses activités hors exploitation
-

🌐 13. Pourquoi cette distinction est-elle importante ?

Imaginez deux entreprises.

Entreprise A

Elle réalise : **100'000 .— CHF de résultat d'exploitation**
et **0.— CHF de résultat hors exploitation**.

➡ Son activité principale est très rentable.

Entreprise B

Elle réalise : **40'000.— CHF de résultat d'exploitation**
Mais **60'000.— CHF de résultat hors exploitation**.

➡ Son résultat total est également de 100'000 .— CHF.

Mais les deux entreprises ne présentent pas la même situation économique.

Conclusion

Le résultat total ne suffit pas.

Il faut également comprendre : **d'où provient le bénéfice ?**

14. Exploitation ou hors exploitation ?

Exemple 1 — Commerce

Une entreprise vend des chaussures.

➡ Vente de chaussures → **Exploitation**

Exemple 2 — Restaurant

Le restaurant vend un repas.

➡ Vente du repas → **Exploitation**

Exemple 3 — Entreprise de conseil

La société facture une consultation à son client.

➡ Honoraires → **Exploitation**

Exemple 4 — Immeuble

Une entreprise informatique loue un appartement qu'elle possède à un tiers.

➡ Loyer → **potentiellement hors exploitation**

Exemple 5 — Banque

L'entreprise paie des intérêts sur un emprunt.

➡ Intérêts → **financier**

🚩 Ce n'est pas automatiquement du hors exploitation.

15. Hors exploitation ≠ Financier

Cette distinction est fondamentale.

a) Activité financière

Elle concerne notamment les opérations liées au financement ou aux placements financiers.

Exemples :

- intérêts bancaires
- intérêts sur emprunts
- certains gains et pertes financiers
- frais financiers

b) Activité hors exploitation

Elle concerne une activité qui n'appartient pas directement à l'activité principale mais qui n'est pas nécessairement de nature financière.

Exemple :

- exploitation d'un immeuble détenu à titre accessoire
-



Méthode pour débutants

Demandez :

1 Est-ce lié à l'activité principale ?

✓ Oui = exploitation.

2 Est-ce une opération de financement ou de placement financier ?

✓ Oui = financier.

3 Sinon, est-ce une activité économique distincte de l'activité principale ?

● Possiblement hors exploitation.



16. Articles

a) Art. 958 CO — Présentation des comptes

Les comptes doivent présenter la situation économique de l'entreprise de manière à permettre à un tiers de se former une opinion fondée.

Les comptes annuels comprennent notamment :

- le bilan
- le compte de résultat
- l'annexe

i. Pourquoi est-ce important pour le hors exploitation ?

Parce que le classement des opérations doit permettre de comprendre correctement la performance de l'entreprise.

b) Art. 958b CO — Délimitation périodique

Les charges et les produits sont présentés conformément aux principes :

- de délimitation périodique
- de rattachement des charges aux produits

Exemple

Un revenu locatif concerne décembre.

Même si l'encaissement intervient en janvier suivant, le revenu doit être rattaché à la période concernée conformément aux règles applicables.

c) Art. 958c CO — PRINCIPES DE PRÉSENTATION

L'établissement régulier des comptes repose notamment sur :

- la clarté et l'intelligibilité
- l'intégralité
- la fiabilité
- l'importance relative
- la permanence de la présentation et des méthodes d'évaluation
- l'interdiction de compensation entre actifs et passifs et entre charges et produits

i. Conséquence pédagogique

On ne doit pas simplement présenter :

- Produits hors exploitation – Charges hors exploitation = résultat hors exploitation

sans conserver une présentation suffisamment claire des produits et des charges lorsque les règles de présentation exigent qu'ils apparaissent séparément.



19. Structure simplifiée du compte de résultat

PRODUITS D'EXPLOITATION

↓

CHARGES D'EXPLOITATION

↓

= RÉSULTAT D'EXPLOITATION

↓

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

↓

CHARGES ET PRODUITS HORS EXPLOITATION

↓

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS, UNIQUES OU HORS PÉRIODE

↓

IMPÔTS

↓

= BÉNÉFICE ou PERTE

L'art. 959b CO prévoit précisément la présentation des charges et produits hors exploitation dans la structure minimale du compte de résultat.

20. Cas pratique

Situation

La société Alpina Informatique Sàrl exerce une activité de conseil informatique.

Elle possède également un petit appartement qu'elle loue à un tiers.

Durant le mois de septembre :

Loyer reçu : 2'800.— CHF

Facture d'entretien : 400.— CHF

Question 1

Le loyer est-il lié directement à l'activité informatique ?

 Non.

Question 2

Peut-il être considéré comme un produit hors exploitation ?

 Oui, si l'activité locative est distincte de l'activité principale et que la présentation comptable retenue le justifie.

Question 3

Quel est le résultat hors exploitation du mois ?

2'800.— - 400.— = **CHF 2'400.— CHF**

21. Exercices

a) Exercice 1

Une entreprise de fabrication de meubles réalise les opérations suivantes :

1. vente de meubles : 20'000.— CHF
2. revenu provenant d'un immeuble non utilisé dans l'activité : 3'000.— CHF
3. électricité de l'usine : 1'500.— CHF
4. entretien de l'immeuble loué : 800.— CHF
5. intérêts sur emprunt : 600.— CHF

À classer

Opération	Catégorie
Vente de meubles	Exploitation
Revenu de l'immeuble	Hors exploitation
Électricité de l'usine	Exploitation
Entretien de l'immeuble	Hors exploitation
Intérêts sur emprunt	Financier

Résultat hors exploitation : 3'000.— - 800.— = CHF 2'200.— CHF

b) Exercice 2

Une société reçoit 4'000.— CHF de revenus provenant d'une activité hors exploitation.

Question : Quel compte est débité ?

Réponse : 1020 Banque

Question : Quel compte est crédité ?

Réponse : 8100 Produit hors exploitation

22. Erreurs fréquentes

Erreur 1 : tout mettre dans l'exploitation

Une entreprise peut avoir plusieurs types de revenus et de charges.

 Il faut analyser la nature de chaque opération.

Erreur 2 : confondre financier et hors exploitation

Un intérêt bancaire n'est pas automatiquement un produit ou une charge hors exploitation.

 Il relève généralement de la catégorie financière.

Erreur 3 : regarder uniquement le bénéfice final

Deux entreprises peuvent avoir le même bénéfice mais des résultats d'exploitation très différents.

 Il faut analyser la composition du résultat.

Erreur 4 : compenser automatiquement les produits et les charges

Exemple :

Produit : 10'000.— CHF

Charge : 4'000.— CHF

 Ne pas simplement enregistrer 6'000.— CHF de produit.

 Les produits et les charges doivent être présentés conformément aux principes comptables applicables.

23. Tableau mémo

Élément

Question à poser

Exploitation

Est-ce lié à l'activité principale ?

Financier

Est-ce lié au financement ou aux placements financiers ?

Hors exploitation

Est-ce une activité distincte de l'activité principale ?

Élément	Question à poser
Produit	Est-ce que cela augmente le résultat ?
Charge	Est-ce que cela diminue le résultat ?

Sources juridiques

Code des obligations — Titre trente-deuxième : comptabilité commerciale et présentation des comptes

- Art. 957 CO — obligation de tenir une comptabilité
- Art. 958 CO — but et contenu des comptes
- Art. 958b CO — délimitation périodique
- Art. 958c CO — principes de régularité
- Art. 959b CO — compte de résultat et structure minimale

Fedlex — Code des obligations / droit fédéral suisse
