

Nota Campus

Dossier pédagogique

Une étude notariale complète, entièrement fictive, ouverte aux masters de spécialisation en notariat.

À LIRE AVANT LE RESTE

La plateforme n'est pas encore ouverte. Ce document décrit ce qu'un enseignant recevra, et ce que nous nous engageons à livrer ; ce qui est ouvert aujourd'hui, ce sont les candidatures pour la promotion pilote du second quadrimestre de l'année académique 2026-2027.

DESTINATAIRE	Enseignants des masters de spécialisation en notariat
ÉDITEUR	LTC Group SRL, Belgique
COÛT POUR L'UNIVERSITÉ	Aucun, dans les trois formules
LANGUES	Français et néerlandais
VERSION	2026-09-06

Ce que Campus est, et ce qu'il n'est pas

Une étude d'application. Un étudiant y ouvre des dossiers en cours, reçoit du courrier, rate des délais et rencontre des pièces qui ne concordent pas — dans un lieu où cela n'a aucune conséquence.

Le cursus enseigne le droit sur des cas choisis. Il ne peut pas enseigner le dossier qui ne prévient pas, parce qu'aucune université ne peut ouvrir une étude à une promotion : le secret professionnel, la protection des données et la responsabilité du notaire l'interdisent, et les trois interdictions sont justes. Campus est la pièce qui manque entre l'auditoire et le premier dossier réel.

Campus n'est pas une démonstration commerciale. Aucune sollicitation ne passe par les comptes étudiants, aucun traceur ne s'y trouve, et la convention l'écrit. **Campus n'est pas un logiciel de production** : rien ne s'y signe, rien ne s'y dépose, et aucune donnée réelle ne peut y entrer.

Aucune donnée réelle ne peut entrer

Ce n'est pas une promesse, c'est une architecture. Les huit verrous ci-dessous ne sont pas des réglages qu'un administrateur pourrait desserrer : ce sont des absences dans le logiciel livré.

LE VERROU	CE QU'IL REND IMPOSSIBLE
Instance séparée	Campus tourne sur une instance distincte de celle des études. Aucune base, aucun compte, aucune sauvegarde n'est partagé.
Connecteurs absents du build	Registre national, cadastre, e-Notariat, enregistrement, registre des titres : les connecteurs ne sont pas désactivés, ils ne sont pas compilés.
Dépôt en bac à sable éphémère	Une pièce téléversée pour un exercice vit dans un bac à sable vidé en fin de session : ni indexée, ni conservée.
Aucun envoi sortant réel	Courriels, courriers et notifications partent vers une boîte interne à Campus, jamais vers une adresse réelle.
Ni signature ni dépôt	L'état « prêt à signer » se franchit pour l'exercice ; l'acte ne se signe pas, et rien ne se dépose.
Filigrane permanent	Chaque écran, chaque export et chaque impression porte la mention « Campus — étude fictive ». Aucun rôle ne peut la retirer.
Comptes bornés	Un compte étudiant s'éteint à la date prévue par la convention, avec l'année académique.
Journal d'audit de production	Chaque action est journalisée comme celle d'un collaborateur d'étude. C'est la pièce qui rend l'évaluation possible.

CE QU'IL FAUT EN RETENIR

Il n'y a pas de donnée à protéger dans Campus. Il n'y a donc pas de risque à évaluer. Les seules données personnelles sont celles des étudiants eux-mêmes : leur identité académique et leurs traces d'usage, traitées pour le compte de l'université.

L'univers fictif

Trois études, trois régions

Les provinces sont réelles pour que le droit applicable le reste. Les communes et les rues sont fictives pour qu'aucune adresse de l'univers n'existe.

LA RÉGION	CE QU'ELLE PERMET D'ENSEIGNER
Wallonie — Hainaut	Droits d'enregistrement wallons et leurs réductions, extrait de la banque de données de l'état des sols, renseignements urbanistiques du CoDT, successions de terres.
Flandre — Flandre-Orientale	Droit de vente flamand et ses abattements, attestation du sol de l'OVAM, obligation de rénovation attachée au certificat énergétique, vocabulaire notarial néerlandais.
Bruxelles-Capitale	Abattement bruxellois et ses conditions de domiciliation, certificat PEB, bilinguisme des parties et des pièces, copropriété en immeuble à appartements.

La règle de non-collision

Un univers fictif ne suffit pas s'il peut, par hasard, désigner quelqu'un. Chaque identifiant est construit pour ne correspondre à rien de réel, et chaque construction se vérifie de l'extérieur.

L'IDENTIFIANT	COMMENT IL EST RENDU IMPOSSIBLE
Registre national	Somme de contrôle volontairement invalide : aucun numéro ne passe le contrôle que tout numéro réel réussit.
IBAN	Code banque qu'aucun établissement ne porte dans la table officielle des identifiants bancaires.
Numéro d'entreprise	Écarté par différence contre les données ouvertes de la Banque-Carrefour des Entreprises, à chaque révision de l'univers.
Parcelles cadastrales	Rattachées à une division cadastrale qui n'existe pas.
Noms de rue	Absents du référentiel d'adresses officielles, dans des communes qui n'existent pas.

Les noms de personnes et de sociétés sont inventés. Une homonymie fortuite reste possible, comme dans toute fiction — c'est pourquoi aucun identifiant ne peut la confirmer.

Ce que l'univers comptera à l'ouverture

Ces nombres sont ceux de la promotion pilote du second quadrimestre 2026-2027. Nous les publions comme une cible datée, pas comme un état constaté : l'univers se construit, et un enseignant qui l'ouvrira les comptera.

72

dossiers, répartis sur les six états

240

personnes physiques

40

sociétés

90

biens immobiliers

300

actes anciens numérisés

1 200

courriels dans les boîtes

18mois de comptabilité

Les cas couverts

Des situations, pas des chapitres. Chacune existe dans l'univers avec ses pièces, son courrier et ses délais.

Droit patrimonial de la famille

- Un contrat de mariage signé sous l'ancien droit, à relire à la lumière du livre 2 du Code civil avant une donation entre époux.
- Un changement de régime matrimonial demandé par un couple dont l'un des deux dirige une société en difficulté.
- Une donation-partage entre trois enfants, dont l'un a reçu un avantage quinze ans plus tôt que personne n'a consigné.

Successions

- Une succession ouverte avec un testament olographe retrouvé après l'inventaire, et un héritier réservataire établi à l'étranger.
- Une déclaration de succession où une assurance-vie n'apparaît nulle part, jusqu'au courrier de l'assureur.
- Une renonciation à succession au nom d'un mineur, avec l'autorisation qu'elle suppose.

Droit immobilier

- Une vente dont le compromis a été signé sous condition suspensive d'un permis, et dont le permis arrive assorti d'une prescription.
- Un immeuble à appartements dont l'acte de base doit être modifié avant qu'un lot puisse être vendu tel qu'il est annoncé.
- Une vente en Flandre où l'obligation de rénovation s'attache au bien, et où l'acquéreur ne l'a pas lue.
- Un bien bruxellois vendu sous abattement, avec un acquéreur qui ne pourra pas s'y domicilier dans le délai.

Sociétés

- Une constitution de SRL avec un apport en nature que le rapport du réviseur ne soutient pas tout à fait.
- Une cession de parts dont l'agrément statutaire a été oublié par les parties, mais pas par les statuts.

- Une dissolution et liquidation en un seul acte, avec une dette que l'état résumant ne mentionne pas.

Anti-blanchiment

- Un acquéreur qui règle une partie du prix depuis le compte d'un tiers établi hors de l'Espace économique européen.
- Un bénéficiaire effectif que le registre UBO ne connaît pas, dans une société qui achète un entrepôt.

Les pièges, et le principe d'évaluation

On n'évalue pas ce que l'étudiant a produit. On évalue ce qu'il a vu.

Un dossier de Campus n'est jamais propre. Des incohérences y sont posées à dessein, aux endroits où un collaborateur attentif les trouve et où un collaborateur pressé passe. Le journal dit lesquelles ont été ouvertes, relues, signalées — ou franchies sans un regard.

Quatre familles de pièges se rencontrent dans l'univers : une **discordance entre deux pièces** (une date, une identité, une quotité) ; une **pièce périmée** glissée parmi des pièces à jour ; une **demande frauduleuse** arrivée par courriel à un moment où l'on n'a plus le temps de la vérifier ; et une **réponse de l'assistant juste sur le fond, dont la source citée ne dit pas ce qu'elle prétend**.

LA QUATRIÈME FAMILLE, ET POURQUOI ELLE EXISTE

C'est le seul endroit où un futur notaire peut apprendre à rattraper une réponse générée sans conséquence. La compétence n'est enseignée nulle part dans le cursus, et la profession va l'exiger.

Le catalogue complet des pièges est remis avec la convention. Il ne se publie pas, et il ne circule pas auprès des étudiants : un piège connu n'en est plus un. Un piège involontaire — une erreur que nous n'avions pas voulue — est retiré, corrigé, et la correction est consignée dans la révision suivante de ce dossier.

Six manières de s'en servir

L'USAGE	CE QUE FAIT L'ENSEIGNANT	CE QUE ÇA DEMANDE
Amphi	Il projette l'étude et déroule un dossier devant la promotion, en s'arrêtant où il veut.	Un compte enseignant, une connexion, un écran. Aucun compte étudiant.
Travaux pratiques	Chaque étudiant reçoit le même dossier au même état, et une consigne : le mener à « complet ».	Un compte par étudiant, deux heures, un dossier du catalogue.
Dossier dirigé	Un dossier suit un étudiant, ou un binôme, sur plusieurs semaines : le courrier arrive, les échéances tombent.	Un quadrimestre, un point d'étape à mi-parcours, la grille ci-dessous.

L'USAGE	CE QUE FAIT L'ENSEIGNANT	CE QUE ÇA DEMANDE
Évaluation	Le dossier devient l'épreuve. L'enseignant corrige sur pièces plutôt que sur copie.	La formule Une promotion, une date d'épreuve, l'export du tableau de bord.
L'IA sous surveillance	Il fait poser une question à l'assistant, puis fait vérifier la réponse contre la source citée.	Un dossier où une réponse préparée se trompe, et une heure pour la démontrer.
Préparation au concours	Des dossiers posés comme des cas d'examen : une situation, ses pièces, une question, un temps compté.	Des comptes individuels, valables jusqu'à la fin de l'année académique.

Le tableau de bord, et la grille d'évaluation

L'enseignant ne relit pas trente dossiers pour savoir qui a vu la date fausse : le journal le sait déjà.

Pour chaque étudiant, ou pour l'ensemble de la promotion : le temps passé dans les dossiers, les étapes franchies, les pièges détectés et ceux qui ont été manqués, et un export pour la délibération. La grille ci-dessous est une proposition : elle se modifie, et le conseil pédagogique l'arbitre.

LE CRITÈRE	CE QUI L'OBJECTIVE	POIDS PROPOSÉ
Recevabilité du dossier	Parties identifiées, objet qualifié, checklist ouverte avant toute autre action.	15 %
Complétude	Pièces réunies, pièces manquantes relancées, contrôles réglementaires passés.	20 %
Pièges vus	Incohérences signalées au dossier, avec la pièce à l'appui. Le journal les horodate.	25 %
Traitement de la source	Réponses de l'assistant vérifiées contre la source citée, et écart relevé le cas échéant.	20 %
Tenue du dossier	Main courante lisible, correspondance rattachée, échéances tenues.	20 %

Une correction objectivable est ce qui fait gagner du temps à un enseignant. C'est aussi ce qui rend une note discutable devant l'étudiant, pièces à l'appui.

Les trois formules

Aucune n'est payante.

LA FORMULE	CE QU'ELLE CONTIENT	CONVENTION
Une séance	Un compte enseignant, l'univers entier, un dossier du catalogue préparé pour la séance.	Un accord écrit d'une page, signé par l'enseignant. Trois semaines avant la séance.

LA FORMULE	CE QU'ELLE CONTIENT	CONVENTION
Une promotion	Un compte par étudiant borné à l'année académique, le tableau de bord et son export, le catalogue des pièges, la grille d'évaluation, une séance d'introduction dans l'auditoire.	La convention type, signée par la faculté. Candidature avant la fin du quadrimestre précédent.
Une faculté	Tout ce que contient la formule Une promotion, pour chaque cours ; les cas construits par vos enseignants, conservés d'une année à l'autre ; un interlocuteur désigné.	Une convention-cadre, signée par l'université. Une année académique.

Ce que nous demandons, ce que nous nous interdisons

Ce que nous demandons en retour

- 1 Un retour structuré, une page par quadrimestre : ce qui a servi, ce qui a manqué, ce qui a trompé.
- 2 La mention du partenariat dans le plan de cours ou ses remerciements. Une ligne, sans logo imposé.
- 3 Le droit de citer publiquement le partenariat — le nom de l'université et l'intitulé du cours. Jamais un étudiant, jamais un résultat.

Ce que nous ne ferons jamais

- 1 Aucune sollicitation commerciale par les comptes étudiants.
- 2 Aucune donnée transmise ou revendue.
- 3 Aucun traceur publicitaire.
- 4 Aucune exclusivité demandée à l'université.
- 5 Aucun résultat individuel communiqué à un tiers.
- 6 Une convention type publique, la même pour toutes les universités.
- 7 La publication de l'univers sous licence ouverte si LTC cesse d'exploiter Campus.

Le cadre, et le calendrier

LE POINT	CE QUI S'APPLIQUE
Données personnelles	Identité académique — nom, prénom, adresse électronique universitaire, promotion — et traces d'usage nécessaires à l'évaluation.

LE POINT	CE QUI S'APPLIQUE
Responsable du traitement	L'université, pour l'évaluation de ses étudiants.
Sous-traitant	LTC Group SRL, au sens de l'article 28 du RGPD, sous accord de traitement annexé à la convention.
Suppression	Douze mois après la fin de l'année académique, comptes et traces compris.
Hébergement	Instance propre, chez un hébergeur européen, chiffrée en transit et au repos, sans transfert hors Espace économique européen.
QUAND	CE QUI SE PASSE
Septembre 2026	Ouverture des candidatures pour la promotion pilote. Une séance d'introduction est proposée à chaque candidature.
Novembre 2026	Clôture des candidatures, signature des conventions. Sans convention signée, aucun compte n'est créé.
Décembre 2026 – janvier 2027	Préparation avec les enseignants retenus : choix des dossiers, réglage des pièges, création des comptes.
Février 2027	Promotion pilote. Les premiers étudiants ouvrent Campus, et le conseil pédagogique se constitue.
Juin – septembre 2027	Retour structuré, correction de l'univers, ouverture des trois formules pour l'année 2027-2028.

LE CONSEIL PÉDAGOGIQUE

Il arbitre ce qui entre dans l'univers : matières couvertes, cas ajoutés, pièges retenus, manière d'évaluer. Il réunit des enseignants des masters de spécialisation — un par université partenaire au plus —, un notaire en exercice, et les deux fondateurs de LTC, qui n'y ont pas de voix prépondérante. Il se constitue avec la promotion pilote : il n'existe pas encore.

Candidater

La candidature se dépose sur **serenotaire.be/contact/?objet=campus**. Elle demande l'université, l'intitulé du cours, le nombre d'étudiants et le quadrimestre visé. Première réponse sous quarante-huit heures ouvrées, par l'un des fondateurs.

La convention type est publiée : elle se lit avant de candidater, à l'adresse **serenotaire.be/campus/**. Un enseignant qui souhaite rejoindre le conseil pédagogique écrit à **serenotaire.be/contact/?objet=campus-conseil**.

LTC Group SRL · BCE 1036.831.317 · Rue du Noir Jambon 13, 7830 Thoricourt ·
contact@serenotaire.be · +32 479 39 00 10

Serenotaire est l'offre notariale de LTC Group SRL. Nota Campus est l'environnement pédagogique qu'elle met à disposition des universités. Ce dossier est un document de travail : il est révisé à chaque arbitrage du conseil pédagogique, et sa version figure en page de garde.