

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-721131-235

DATE : 10 septembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.

FIDUCIE IMMOBILIÈRE MICHÈLE LABRÈCHE
-et-
FIDUCIE IMMOBILIÈRE RICHARD SIROIS
Parties demandereses
c.

DANIEL KOCHENBURGER COUVREUR INC.

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] La toiture de l'immeuble propriété de Fiducie immobilière Michèle Labrèche et Fiducie immobilière Richard Sirois (collectivement : les « Demandereses ») a dû être refaite entièrement en 2022 pour régler un problème d'étanchéité.

[2] Les Demandereses veulent être indemnisées par Daniel Kochenburger Couvreur inc. (la « Défenderesse ») en vertu de la garantie conventionnelle de dix ans (la « Garantie »)¹ accordée par celle-ci à leur auteure en titre lors de la réfection de cette même toiture en décembre 2014.

¹ Pièce P-2.

[3] La Défenderesse refuse d'acquitter quelque montant que ce soit, plaidant que les Demanderesses ont perdu leur droit à cette garantie en raison de l'installation d'une machine d'air climatisé sur le toit. Subsidiairement, la situation résultait d'un manque d'entretien de la toiture par les Demanderesses, auxquelles elle reproche également de ne pas l'avoir averti en temps utile des défauts constatés en 2016.

QUESTIONS EN LITIGE

- 1) Les infiltrations d'eau dans l'immeuble sont-elles attribuables à un manque d'étanchéité de la toiture ?
- 2) La Garantie a-t-elle été invalidée par l'installation d'un appareil d'air climatisé sur le toit de l'immeuble après les travaux de 2014 ?
- 3) La Garantie couvre-t-elle la défaillance reprochée ?
- 4) Quels sont les dommages devant être compensés ?

ANALYSE

[4] En 2014, l'auteure en titre des Demanderesses et la Défenderesse ont convenu d'un contrat d'entreprise pour la réfection du toit de l'immeuble acquis par les Demanderesses en janvier 2017.

[5] Ni la Défenderesse ni les Demanderesses n'ont produit le contrat ou la facture décrivant les travaux alors convenus, cette dernière étant pourtant en la possession de l'inspecteur en bâtiment ayant procédé à la rédaction du rapport d'inspection préachat du 4 novembre 2016 (le « Rapport »)².

[6] Le président de la Défenderesse reconnaît que celle-ci a complètement refait la toiture en 2014. Elle a arraché la vieille couverture avant de procéder à la pose d'un panneau de support en bois cloué sur le pontage du toit, sur lequel elle a posé du papier feutré qu'elle a enduit de bitume et recouvert de gravier blanc. Il explique ne pas avoir remplacé les solins métalliques de pourtour et les événements de plomberie, puisque sa cliente refusait cette dépense. À tout événement, le Tribunal retient que la Défenderesse n'a pas considéré que ce refus l'empêchait d'accorder la Garantie prévoyant :

« Nous garantissons les dites toiture et membrane de reverseau contre toute fissure réelle pour une période de 10 ans, en plus de garantir tout le travail de métal en feuille y ayant trait pour une période d'un an, à compter de 30 jours après la fin des travaux sur la dite toiture.

Nous garantissons d'effectuer à nos propres frais toute réparation au dit toit au travail de métal en feuille pouvant devenir nécessaires pour les conserver étanches à l'eau, à condition que ces réparations soient devenues nécessaires à

² Pièce P-21.

cause d'une exécution défectueuse et/ou de l'usure et de la détérioration attribuables aux éléments ordinaires (autres que ceux décrits au paragraphe (c). Si les défauts proviennent d'autres causes, le propriétaire devra alors acquitter le coût des travaux. »

[Reproduction exacte]

[7] Le Code civil du Québec (« CCQ ») décrit le contrat d'entreprise comme suit :

2098. Le contrat d'entreprise ou de service est celui par lequel une personne, selon le cas l'entrepreneur ou le prestataire de services, s'engage envers une autre personne, le client, à réaliser un ouvrage matériel ou intellectuel ou à fournir un service moyennant un prix que le client s'oblige à lui payer.

[8] Si l'obligation de la cliente est de payer le prix convenu, ce qui n'est pas contesté dans ce dossier, le CCQ oblige la Défenderesse à livrer un ouvrage conforme au contrat. Il s'agit d'une obligation dite de « résultat » :

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[9] Lorsque l'ouvrage n'est pas conforme, le CCQ prévoit certains recours autre celui offert par le droit commun. Ainsi, s'il y a « *perte de l'ouvrage* » les articles 2118 et 2119 CCQ trouvent application. S'il s'agit plutôt de « *malfaçons* », le client peut se prévaloir de l'article 2120 qui se lit :

2120. L'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

[10] Cet article impose à l'entrepreneur une obligation de « *garantie* » en faveur du client pour une période d'une année, laquelle peut être conventionnellement prolongée.

[11] L'obligation de garantie a ceci de particulier que durant la période qu'elle couvre, le bénéficiaire n'a qu'à prouver l'existence du vice pour obtenir réparation. Il n'a pas à prouver la faute de son cocontractant et le lien de causalité entre celle-ci et le préjudice qui en découle. La garantie accordée par l'entrepreneur confère un avantage au client et ne lui retire pas un droit³.

³ Ceriko Asselin Lombardi inc. c. Maçonnerie Express inc., 2001 CanLII 39540 (QC CA),

1) Les infiltrations d'eau dans l'immeuble sont-elles attribuables à un manque d'étanchéité de la toiture ?

[12] Dans son rapport écrit du 2 juin 2022⁴, le couvreur ayant procédé aux travaux correctifs relate ce qu'il a alors constaté :

« Le tentest⁵ était très mouillé à de nombreux emplacements sur la toiture. Par contre, le pourtour de la cheminée qui a été refait plus tard était impeccable et bien sec.

À certains endroits, le gravier n'était pas adhérent au papier, ce qui laisse croire que l'application de la couche finale d'asphalte et l'épandage du gravier avaient été effectués sur un revêtement mouillé.

Étant donné que ces inconformités étaient de nature importante et que l'étanchéité de la totalité de la toiture était touchée, la simple réparation de la toiture était impossible, et la réfection complète de celle-ci était nécessaire ».

[Reproduction exacte]

[13] Ce rapport n'est pas contredit par la Défenderesse qui, bien qu'avisée des travaux avant leur exécution⁶, n'a pas jugé utile de faire expertiser la toiture au préalable ou d'envoyer quelqu'un sur les lieux lors de ceux-ci pour vérifier ce que ces travaux permettraient de découvrir au sujet de l'état de la toiture existante.

[14] À l'audience, le couvreur précise avoir aussi constaté que l'ancienne toiture n'avait pas été ôtée, contrairement à ce qu'avancait la Défenderesse, et qu'à certains endroits le recouvrement de 2014. Ces deux situations pouvaient expliquer que l'eau entraînait un peu partout sur la toiture. D'ailleurs, l'humidité était présente sur le panneau de support, mais plus au centre du toit, vers le drain, et non pas près des solins et des événements. Il a d'ailleurs confirmé que les solins n'étaient pas en cause dans les infiltrations d'eau constatées, puisqu'une infiltration d'eau par les solins se manifeste d'abord dans les murs, ce qui n'était pas le cas ici.

[15] Finalement, tant le couvreur que l'inspecteur préachat confirment que le fil électrique alimentant l'une des unités de climatisation passe à travers un aérateur de cime perforé trop bas, ce qui permet l'infiltration d'eau. La Défenderesse n'ayant pas remédié ou signalé cette situation au moment des travaux, elle doit en assumer les conséquences⁷.

[16] Le Tribunal conclut donc de la preuve que les infiltrations d'eau dans l'immeuble survenues en juillet 2021 sont le résultat du manque d'étanchéité de la toiture de l'immeuble refaite par la Défenderesse, laquelle étanchéité était le résultat recherché par les travaux en raison de la nature même du contrat. Ce manque

⁴ Pièce P-17.

⁵ Il s'agit du terme anglais pour désigner le panneau de support.

⁶ Lettre du 30 mars 2022, pièce P-10.

⁷ Pour les raisons mentionnées en réponse à la question suivante, le Tribunal accepte que cette situation existait au moment des travaux de 2014.

d'étanchéité survenu à l'intérieur de la période de dix ans couverte par la Garantie, permet aux Demanderesses d'invoquer celle-ci.

2) La Garantie a-t-elle été invalidée en raison de l'installation d'un appareil d'air climatisé sur le toit de l'immeuble après les travaux de 2014 ?

[17] La Garantie stipule, à son paragraphe d) des conditions pour son maintien :

« Cette garantie s'annule automatiquement si la surface du toit ou du faux comble du toit a été modifié de quelque façon, si des attachements de quelque nature que ce soit y ont été faits ou si l'immeuble sert à d'autres fins que celles convenues en premier lieu, et cela sans approbation préalable écrite du soussigné. »

[Reproduction exacte]

[18] Informé d'une infiltration d'eau dans l'immeuble le 1^{er} juillet 2021, le président de la Défenderesse inspecte le toit de l'immeuble le 6 juillet 2021 et conclut qu'il y a lieu d'annuler la Garantie, puisque, selon lui, la toiture a été percée pour installer un appareil d'air climatisé après sa réfection⁸. Il tire cette conclusion de la présence d'une membrane élastomère recouvrant la boîte par laquelle les tuyaux de circulation de l'air entrent et sortent, l'entrée d'un câble d'alimentation électrique au bas d'un évent et la présence de clous et de vis un peu partout sur le toit que lui ou ses employés n'ont certainement pas laissés⁹. De plus, témoigne-t-il, la Défenderesse ne posait pas de membrane élastomère en 2014.

[19] Il revient à celui qui plaide l'extinction de son obligation de garantie de prouver les faits lui permettant d'établir qu'il y a droit¹⁰. En l'espèce, la Défenderesse n'a pas établi par prépondérance de preuve que la surface du toit a été percée entre la date de ses travaux et les premières infiltrations d'eau constatées en 2021 ou que des attachements, susceptibles d'annuler la Garantie, ont été faits à la toiture. Voici pourquoi.

[20] La Défenderesse ne soumet aucun document au soutien de son affirmation sur la date de l'installation de l'air climatisé. Le Tribunal ne peut fonder sa décision sur des hypothèses ou conjectures. La preuve des conditions d'annulation de la Garantie offerte par de la Défenderesse se devait de dépasser le seuil de la simple possibilité. Or, non seulement cette preuve n'a pas été faite, mais les Demanderesses ont déposé une preuve documentaire et fait entendre des témoins pour démontrer, d'une manière claire et convaincante, que leur version des faits était la plus probable.

[21] Ainsi, une photo satellite du 17 septembre 2013¹¹, et donc antérieure aux travaux de la Défenderesse montre qu'un appareil d'air climatisé est alors présent

⁸ Lettre du 12 juillet 2021, pièce P-7.

⁹ Échanges de textos, pièce P-5.

¹⁰ CcQ, art. 28 et 2804.

¹¹ Pièces P-8, p. 8 et P-18.

sur le toit de l'immeuble à l'endroit où se trouvait en 2021 celui dont l'installation annulerait la Garantie aux dires de la Défenderesse.

[22] Le Rapport comporte des photographies de ce même appareil¹².

[23] Le locataire des lieux en 2016 n'était pas là lors des travaux de 2014, mais il n'a pas fait installer d'appareil d'air climatisé sur le toit lorsqu'il a effectué des travaux au sous-sol de l'immeuble avant son acquisition par les Demanderesses en 2017¹³.

[24] Finalement, le couvreur ayant refait la toiture en 2022 confirme que la présence des appareils d'air climatisé et fils servant à leur alimentation électrique sur le toit ne l'a pas empêché de procéder aux travaux. De tels appareils sont fréquemment présents sur un toit. De même, la pose d'asphalte et de gravier sur une membrane élastomère déjà présente est possible. C'est d'ailleurs la situation qui prévalait pour la boîte en litige avant qu'il n'effectue ses travaux.

[25] En somme, après avoir soupesé l'ensemble de la preuve offerte, le Tribunal conclut que la Défenderesse n'a pas établi l'installation d'un appareil d'air climatisé sur la toiture après les travaux de 2014.

3) La Garantie couvre-t-elle la défaillance reprochée ?

[26] De manière subsidiaire, la Défenderesse plaide que les infiltrations d'eau sont le résultat d'un défaut d'entretien de la couverture et que l'absence d'un écrit lui signalant les déficiences constatées par le Rapport conformément aux exigences de la Garantie¹⁴ est fatale au recours.

[27] Pour les motifs qui suivent, ces moyens de défense sont également rejetés.

[28] Le Rapport décrit le toit de l'immeuble comme suit¹⁵ :

Le toit est de type plat, il est recouvert de papier feutré enduit de bitume et recouvert de gravier blanc, il a été inspecté à partir du toit, il est âgé de 2 ans selon la facture consultée. Des travaux d'entretien sont nécessaires compte tenu que le solinage (solins métalliques de pourtour) n'a pas été mis à jour lors des travaux de réfection du recouvrement. Voir les détails au rapport.

[29] À la section du Rapport traitant des anomalies observées aux composantes de la toiture¹⁶, il est écrit :

Le recouvrement de la toiture est âgé de 2 ans selon les informations obtenues ce qui est représentatif de la condition observée lors de l'inspection et ce

¹² Pièce P-21, photos 27 à 30.

¹³ Courriel du 7 juillet 2021, pièce P-4.

¹⁴ Lettre du 30 mars 2022, pièce P 10.

¹⁵ Pièce P-21, p. 4.

¹⁶ Pièce P-21, p. 13.

recouvrement est protégé par la garantie du maître-couvreur, toutefois, voir ce qui suit :

a) prendre note que certains solins métalliques (évents, pourtours, aérateurs, puits de lumière, etc...) n'ont pas été remplacés lors des travaux de réfection de la toiture, certains joints de bitume sont fissurés et certains solins sont en faible pente de drainage, d'autres jointoyés et/ou mis en place de façon inadéquate (ex : événement, cheminée). Prévoir un entretien périodique et ponctuel de ces composantes ainsi que certaines modifications afin d'en assurer leur étanchéité. Photos 23, 24, 25, 26, 30, 36.

b) le puits de lumière montre des signes d'usure importants et il est rouillé et perforé, son étanchéité est compromise. Voir à faire effectuer sa mise à jour (idem pour son enceinte). Ces composantes sont à risque élevé d'infiltration d'eau. Photos 27, 32, 33, 104.

c) un aérateur de cime de toit a été perforé près de sa paroi inférieure afin de faire l'installation électrique d'un appareil de climatisation bi-mode. Ce type de mise en place représente une condition d'infiltrations d'eau. Des modifications sont nécessaires par les entreprises spécialisées concernées. Photos 34, 35.

(...)

La vérification et les réparations de la toiture par un maître-couvreur sont nécessaires afin d'assurer la durabilité du recouvrement et son étanchéité.

N.B. *Prendre note que la durée de vie moyenne des toitures de type plat est d'environ +/-15 à 20 ans et cela peut varier selon la mise en place des matériaux. Une vérification annuelle de la toiture par un maître-couvreur est recommandée et prévoir également l'entretien biannuel du drain de toit afin d'en assurer son efficacité. (toit âgé de 2 ans).

[Reproduction exacte]

[30] Plutôt que de faire la vérification suggérée ou d'avertir la Défenderesse des réparations nécessaires selon l'inspecteur, les Demanderesses s'en remettent à Construction Précellence, un entrepreneur général leur étant lié, pour effectuer des travaux d'entretien au niveau des joints de scellant des solins et du vitrage du puits de lumière en 2017 et 2018.

[31] La Défenderesse ne prétend pas que les Demanderesses devaient obligatoirement retenir ses services pour effectuer les travaux d'entretien ou que la technique utilisée pour y procéder était fautive ou avait affecté le droit au maintien de la Garantie. Elle n'a également pas établi que ces travaux avaient été mal faits. Ce moyen de défense n'est donc pas retenu.

[32] La Défenderesse ne peut également pas prétendre qu'elle devait être avisée des trouvailles du Rapport de 2016 dès que celui-ci était connu des

Demanderesses en raison de la clause a) des conditions pour le maintien de la Garantie qui se lit :

« Le propriétaire devra nous avertir immédiatement, par écrit, s'il se produit quelque défectuosité et il devra nous accorder un délai raisonnable pour l'exécution des réparations. Celles-ci seront faites durant les heures régulières de travail. »

[Reproduction exacte]

[33] Voici pourquoi.

[34] Comme déjà mentionné, le non-remplacement des solins, événements, pourtours et puits de lumière au moment des travaux de la Défenderesse ne l'a pas empêchée d'accorder la Garantie. La Défenderesse n'ayant pas administré une preuve à l'effet contraire, le Tribunal ne peut que conclure que leur état, leur pente de drainage et mise en place en novembre 2016 était semblable à celui prévalant deux ans plus tôt. De plus, le couvreur ayant effectué les travaux a confirmé, ce qui n'a pas été contredit, que les infiltrations de juillet 2021 ne pouvaient être attribuées au manque d'étanchéité des solins, puisqu'elles ne se manifestaient pas par les murs.

[35] Certes, la situation relative à la perforation de l'aérateur de cime du toit n'a pas été corrigée. Par ailleurs, le Tribunal ayant conclu à la présence sur le toit de la machine d'air climatisé ainsi alimentée avant les travaux de 2014, cette situation ne saurait permettre à la Défenderesse de s'exonérer.

[36] En résumé, le seul élément mentionné au Rapport qui pourrait jouer un rôle dans les infiltrations d'eau et qui n'a pas été communiqué à la Défenderesse en 2016 est la mention que certains joints de bitume sont fissurés.

[37] La Défenderesse n'a pas établi qu'il s'agissait là de la « défectuosité » prévue par cette clause. D'ailleurs, cette anomalie n'est pas mentionnée parmi celles identifiées au Rapport¹⁷ comme un défaut important nécessitant une attention particulière de la part des Demanderesses. La Défenderesse n'a présenté aucune preuve pouvant permettre au Tribunal de conclure que les fissures constatées aux joints de bitume par l'inspecteur étaient telles que les Demanderesses se devaient de conclure qu'il ne pouvait pas s'agir d'une usure normale.

[38] À tout événement, la rédaction et le contexte de cette clause incitent le Tribunal à conclure que la « défectuosité » dont la Défenderesse veut être avisée est l'infiltration d'eau, puisqu'il s'agit de ce qui fait l'objet de la Garantie.

[39] Or, les Demanderesses ont verbalement avisé la Défenderesse des infiltrations d'eau dès qu'elles en ont été avisées par le locataire le 1^{er} juillet 2021.

¹⁷ Pièce P-21, pp.14 à 16.

Bien que l'écrit ait suivi uniquement le 12 juillet 2021¹⁸, le président de la Défenderesse a été en mesure de constater la situation dès le 6 juillet 2021¹⁹ et de transmettre une lettre annulant la Garantie le 12 juillet 2021²⁰.

[40] À compter de ce moment, la Défenderesse était clairement mise en demeure²¹ et ne pouvait plus se plaindre d'une absence d'avis additionnel, puisqu'elle avait clairement indiqué son intention de ne pas effectuer de travaux correctifs²².

4) Quels sont les dommages devant être compensés ?

[41] La réclamation des Demanderesses s'élève à 28 577,04 \$²³. Pour bénéficier de la procédure applicable à la Division des petites créances, elles réduisent volontairement ce montant à la somme de 15 000 \$. Chacun des items de la réclamation doit donc être réduit d'une proportion équivalente à ce qu'il représente sur le montant de 28 577,04 \$. Ainsi, la réclamation, après réduction, se détaille comme suit :

- a) 13 095,96 \$ pour le coût de la nouvelle toiture²⁴ ;
- b) 217,26 \$ pour les travaux de menuiserie à l'intérieur du bâtiment²⁵ ;
- c) 1107,42 \$ pour les travaux de plâtre à l'intérieur du bâtiment²⁶ ;
- d) 579,36 \$ pour les travaux de peinture à l'intérieur du bâtiment²⁷.

[42] Dans la détermination d'une juste indemnisation du préjudice matériel, le Tribunal doit veiller à replacer les Demanderesses dans la situation où elles se seraient retrouvées si la Défenderesse n'avait pas manqué à son obligation de garantie. Il ne faut pas, par l'attribution de dommages, permettre l'enrichissement des Demanderesses²⁸.

¹⁸ Pièce P6. Le Tribunal accepte le témoignage de Monsieur Sirois qu'il a commis une erreur cléricale en indiquant le mois de janvier plutôt que le mois de juillet sur cette lettre, puisqu'elle fait référence au message texte du 6 juillet 2021 du président de la Défenderesse.

¹⁹ Pièce P-5.

²⁰ Pièce P-7.

²¹ CcQ, art. 1590.

²² CcQ, art. 1597, al. 2. Par ailleurs, les Demanderesses ont tout de même avisé la Défenderesse avant le début des travaux de remplacement de la toiture le 22 mars 2022, pièce P-9.

²³ Pièce P-12.

²⁴ Pièce P-11, ce montant représente 87,30 %.

²⁵ Pièce P-13, ce montant représente 1,45 %.

²⁶ Pièce P-15, ce montant représente 7,38 %.

²⁷ Pièce P-14, ce montant représente 3,86 %.

²⁸ BAUDOUIN, Jean-Louis et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7^e éd., t. 1, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 434-435, par. 1-419,

[43] Ce principe, dit de la « *réparation intégrale* », explique la nécessité pour le Tribunal de considérer l'âge et l'état du bien endommagé²⁹. Appliquant ce principe à l'évaluation des dommages réclamés par les Demanderesses, le Tribunal conclut que la Défenderesse doit lui verser la somme de 9 784,57 \$. Voici pourquoi.

[44] Pour ce qui est de la nouvelle toiture, la combinaison bitume et gravier a été remplacée par une membrane élastomère de meilleure qualité. Le couvreur a reconnu que l'utilisation de ce matériau représentait environ 2 000 \$ de plus sur le coût des travaux que s'il avait utilisé la combinaison bitume et gravier. Les 2000 \$ représentent 8,02 % de 24 949,58 \$. La somme de 13 095,96 \$ réclamée doit donc être réduite d'un même pourcentage.

[45] De plus, la toiture faisant l'objet de la Garantie avait déjà sept ans et demi lorsqu'elle a été entièrement refaite le 6 avril 2022. Considérant sa durée de vie utile, évaluée entre 15 et 20 ans³⁰, le Tribunal estime que, pour éviter une surcompensation des dommages subis par les Demanderesses, il y a lieu de réduire le montant réclamé d'un pourcentage additionnel de 33 %. Le tribunal accorde donc 8070,93 \$ pour le coût de remplacement de la toiture.

[46] Relativement aux travaux de réparation effectués à l'intérieur de l'immeuble, le Tribunal conclut que les factures démontrent qu'ils étaient ciblés sur les seuls dommages causés par l'eau. Bien que la date à laquelle les locaux avaient été peints pour la dernière fois n'ait pas été établie, une réduction de 10 % permet d'éviter une surcompensation des Demanderesses. Il y a donc lieu d'accorder un total de 1 713,64 \$ pour ces trois items.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[47] **ACCUEILLE** en partie la demande du Demandeur ;

[48] **CONDAMNE** la défenderesse à payer au Demandeur, le montant de 9784,57 \$, et les frais de justice de 346 \$;

MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.

Date de l'instruction : 13 mai 2026.

²⁹ Idem, par. 1-422.

³⁰ Selon le Rapport, pièce P- 21.