

Un **contrat de durée déterminée (art. 266 al. 1 CO)** peut être assorti d'un droit de prolongation avec adaptation de loyer (**droit d'option**) ; l'exercice d'un droit d'option nécessite une **manifestation de volonté topique et suffisamment explicite** ; le seul fait de contester une résiliation entachée d'un vice de forme dirimant et évident ne constitue pas une telle manifestation de volonté ; lorsque les locataires demeurent dans les locaux et continuent à les exploiter sans que le bailleur en exige la restitution, **les parties concluent tacitement un nouveau bail aux conditions antérieures**, et non pas aux conditions prévues en cas d'exercice du droit d'option (consid. 3).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Hohl et May Canellas.
Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
représenté par Me Jean-Paul Salamin,
demandeur et recourant,

contre

Z.,
représenté par Me Philippe Pralong,
défendeur et intimé.

Objet

prétentions fondées sur le bail à loyer

recours contre le jugement rendu le 22 février 2019 par la IIe Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais (C1 16 314).

Faits :

A.

Par contrat écrit conclu le 23 juin 2012, Z. et **deux colocataires ont pris conjointement à bail des locaux commerciaux dans un bâtiment de Sion**, destinés à l'exploitation d'une discothèque. Les locataires s'obligeaient à acquitter un loyer mensuel de 9'000 fr. et à assumer divers frais et taxes. Le contrat débutait le 1er juillet 2012 et il devait prendre fin le 31 (sic) juin 2014; il conférait toutefois aux locataires un « droit de prolongation annuel » avec un loyer mensuel augmenté à 10'000 francs. Le bailleur X. était autorisé à résilier le contrat en cas de vente du bâtiment, en observant un délai de congé de six mois.

Sous certaines conditions, X. s'obligeait à reprendre en fin de bail les équipements que les locataires auraient installés à leurs frais, tels les appareils de sonorisation et d'illumination, et à rembourser ces frais sous déduction d'un amortissement.

B.

Le 24 décembre 2013, X. a annoncé la **prochaine vente du bâtiment et il a déclaré résilier le contrat avec effet au 30 juin 2014**. Les locataires ont contesté la validité de cette résiliation au motif que son auteur n'avait pas usé de la formule officielle légalement prescrite. Le bailleur a reconnu la nullité de la résiliation et il en a signifié une autre le 8 février 2014, cette fois sur formule officielle, avec effet au 31 août 2014. Cette nouvelle résiliation n'a pas été contestée.

Au printemps de 2014, la clientèle de la discothèque s'était amenuisée et les affaires des locataires étaient insatisfaisantes. **Ceux-ci, X. et U. sont entrés en pourparlers afin que ce dernier reprît l'exploitation de la discothèque et le bail des locaux. X. s'est déclaré disposé à louer les locaux à U. après la fin du bail en cours, au prix de 5'000 fr. par mois.** Il a en revanche refusé de faire débiter ce nouveau bail déjà le 1er mai 2014 et de libérer Z. et ses deux colocataires dès cette date. U. a néanmoins repris l'exploitation, avec l'assentiment de X..

Le 5 août 2014, celui-ci a signifié aux locataires que le contrat prendrait fin le 31 de ce mois et qu'il exigeait la restitution des locaux avec les appareils de sonorisation nécessaires à la poursuite de l'exploitation. Un état des lieux de sortie a été établi le 1er septembre.

C.

Le 18 mars 2015, X. a ouvert action contre Z. devant le Juge de district de Sion. Après réduction des conclusions présentées, **le défendeur devait être condamné à payer 20'000 fr. à titre de loyer pour les mois de juillet et août 2014 et 6'399 fr.25 à titre de solde de frais accessoires, avec intérêts au taux de 5% par an dès le 30 août 2014.**

Le défendeur a conclu au rejet de l'action et il a introduit une action reconventionnelle: le demandeur devait être condamné à payer 9'400 fr.80 et 48'597 fr.75, respectivement à titre de remboursement de frais accessoires payés au delà des frais effectifs, avec intérêts au taux de 5% par an dès le 20 mai 2015, et de remboursement de frais d'aménagement des locaux, avec intérêts au même taux dès le 15 septembre 2014.

Le demandeur a conclu au rejet de l'action reconventionnelle.

Le Juge de district s'est prononcé le 17 novembre 2016. Il a rejeté l'action principale et il a partiellement accueilli l'action reconventionnelle. Il a condamné le demandeur à payer 7'153 fr.55 à titre de remboursement de frais payés au delà des frais effectifs, avec intérêts dès le 18 juin 2015, et 7'474 fr.55 à titre de remboursement de frais d'aménagement des locaux, avec intérêts dès le 15 septembre 2014.

D.

Le demandeur a usé de l'appel. Il persistait à réclamer le loyer des mois de juillet et août 2014 à raison de 10'000 fr. par mois. Il ne contestait plus devoir rembourser 7'153 fr.55 à titre de frais accessoires perçus au delà des frais effectifs mais il réclamait 6'399 fr.25 à titre de frais accessoires de ces deux mois. Il contestait l'obligation de rembourser des frais d'aménagement des locaux.

La IIe Cour civile du Tribunal cantonal a statué le 22 février 2019. Elle a rejeté l'appel et confirmé le jugement.

E.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le demandeur requiert le Tribunal fédéral d'accueillir entièrement l'action principale et de rejeter entièrement l'action reconventionnelle.

Le défendeur conclut au rejet du recours.

Par ordonnance du 23 mai 2019, la Présidente de la Ire Cour de droit civil a rejeté une demande d'effet suspensif jointe au recours.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont en principe satisfaites relativement à l'action principale. Compte tenu du cumul des prétentions en concours prévu par l'art. 52 LTF, la valeur de cette action atteint le minimum légal de 15'000 fr. exigé par l'art. 74 al. 1 let. a LTF, aussi pour les frais accessoires des mois de juillet et août 2014.

Les conclusions relatives à cette action sont nouvelles aux termes de l'art. 99 al. 2 LTF, et par conséquent irrecevables, en tant que le demandeur réclame devant le Tribunal fédéral des intérêts sur les loyers et frais accessoires à compter d'une date antérieure au 30 août 2014.

Devant le Tribunal cantonal, l'action reconventionnelle n'était plus litigieuse qu'à hauteur de 7'474 fr.55 en capital. Ce montant est déterminant devant le Tribunal fédéral en vertu de l'art. 51 al. 1 let. a LTF et il n'atteint pas le minimum légal. Les actions principale et reconventionnelle ne s'excluent pas, d'où il résulte que l'une des conditions de l'art. 53 al. 2 LTF n'est pas accomplie, qu'en vertu de l'art. 53 al. 1 LTF les valeurs des deux actions ne se cumulent pas, et que le recours en matière civile est irrecevable relativement à l'action reconventionnelle.

2.

Le défendeur ne conteste pas qu'il puisse être recherché seul, selon les règles de la solidarité passive, à hauteur de l'ensemble des prestations auxquelles les trois colocataires demeurent obligés, le cas échéant, par suite de leurs engagements contractuels. Le défendeur soutient que le contrat conclu le 23 juin 2012 a pris fin à l'échéance alors convenue, soit au 30 juin 2014, et il conteste devoir des loyers et frais accessoires pour les mois suivants.

Le demandeur soutient que les colocataires ont exercé leur droit de prolongation contractuel pour les mois de juillet et août 2014, et que le défendeur est donc débiteur d'un loyer mensuel de 10'000 fr. et des frais accessoires afférents à ces deux mois.

Le Tribunal cantonal retient que les parties ont conclu un bail de durée déterminée aux termes de l'art. 266 al. 1 CO, conférant toutefois aux locataires un droit d'option qui les habilitait à reporter unilatéralement l'échéance d'une année, avec augmentation du loyer mensuel de 9'000 fr. à 10'000 francs. Le tribunal juge que contrairement à la thèse du demandeur, les locataires n'ont pas exercé ce droit, que le contrat a donc pris fin à la date initialement convenue, soit au 30 juin 2014, et que par la suite, même tacitement, les parties n'ont pas conclu de nouveau contrat pour les mois de juillet et août 2014. Enfin, le tribunal juge que le demandeur ne réclame pas d'indemnité pour occupation illicite des locaux et qu'une pareille indemnité n'est donc pas en cause; cela conduit au rejet intégral de l'action principale.

3.

Selon l'argumentation que le demandeur soumet au Tribunal fédéral, **les locataires ont manifesté la volonté de prolonger le contrat au delà du 30 juin 2014 par leur contestation de la résiliation à eux signifiée le 24 décembre 2013.** Le contrat a pris fin le 31 août 2014 par l'effet de la résiliation signifiée le 8 février 2014, laquelle n'a pas été contestée. Il était convenu que si le contrat se prolongeait au delà du 30 juin 2014, le loyer s'élèverait dès cette date à 10'000 fr. par mois; cette somme est donc due pour chacun des mois de juillet et août.

Contrairement à cette thèse et conformément à l'interprétation retenue par le Tribunal cantonal, un éventuel renouvellement tacite du contrat, au delà du 30 juin 2014, n'était pas prévu. Une prolongation après cette date, pour une durée d'une année et avec un loyer mensuel de 10'000 fr., supposait l'exercice par les locataires du droit d'option qui leur était conféré. L'exercice de ce droit nécessitait une manifestation de volonté topique (ATF 113 II 31 consid. 2a p. 34/35) et suffisamment explicite. Or, cette volonté n'a pas été manifestée de manière concluante du seul fait que les locataires ont contesté, par une requête à l'autorité de conciliation compétente, une résiliation entachée d'un vice de forme dirimant et évident.

Plus tard, le demandeur a catégoriquement refusé de mettre fin au contrat le 1er mai 2014 déjà. Les locataires ne sauraient se prétendre libérés en conséquence de ce que le demandeur avait négocié avec U. et accepté que l'exploitation lui fût remise sans délai.

Le contrat conclu le 23 juin 2012 a donc pris fin à la date alors convenue, soit le 30 juin 2014. A ce moment, les locataires n'ont pas fait cesser l'exploitation de la discothèque par U.. Ils n'ont pas restitué ni offert de restituer les locaux au demandeur. Le 3 juillet et par l'entremise de son avocat, un des locataires - le défendeur - a annoncé qu'il paierait les loyers des mois de juillet et août. Le demandeur a exigé la restitution des locaux à la fin de ce mois-ci et les locataires ont obtempéré. En considération de ces faits, **il s'impose d'admettre qu'un nouveau bail à loyer a été conclu de manière tacite pour les deux mois de juillet et août 2014, aux conditions antérieures, c'est-à-dire avec un loyer mensuel de 9'000 fr., frais accessoires en sus.** Le Tribunal cantonal exclut à tort la conclusion de ce contrat tacite et il n'explique pas en quoi il se justifie, par hypothèse, que les locataires aient pu conserver l'usage des locaux durant deux mois sans aucune contrepartie. Le demandeur est donc fondé à réclamer 18'000 fr. à titre de loyer pour ces deux mois.

4.

Sur la base de ce contrat tacite, le demandeur est également fondé à réclamer les frais accessoires afférents à ces mêmes mois. Dans la motivation du recours en matière civile, il chiffre ces frais à 3'260 fr.80. Il n'incombe pas au Tribunal fédéral de taxer les frais effectifs d'après les justificatifs éventuellement présents au dossier; à cette fin, la cause doit être renvoyée au Tribunal cantonal en application de l'art. 107 al. 2 LTF.

5.

La valeur litigieuse correspondant à l'ensemble des conclusions articulées devant le Tribunal fédéral s'élève à 33'900 fr. environ. En l'état, le demandeur obtient gain de cause sur un peu plus de la moitié de cette valeur. Il convient donc de répartir l'émolument judiciaire par moitié entre les parties et de compenser les dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est partiellement admis, dans la mesure où il est recevable.

2.

L'arrêt du Tribunal cantonal est annulé et la cause est renvoyée à cette autorité pour nouveau prononcé.

3.

Les parties acquitteront un émolument judiciaire de 2'000 fr., à raison de 1'000 fr. à la charge du demandeur et de 1'000 fr. à la charge du défendeur.

4.

Il n'est pas alloué de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 29 août 2019

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin